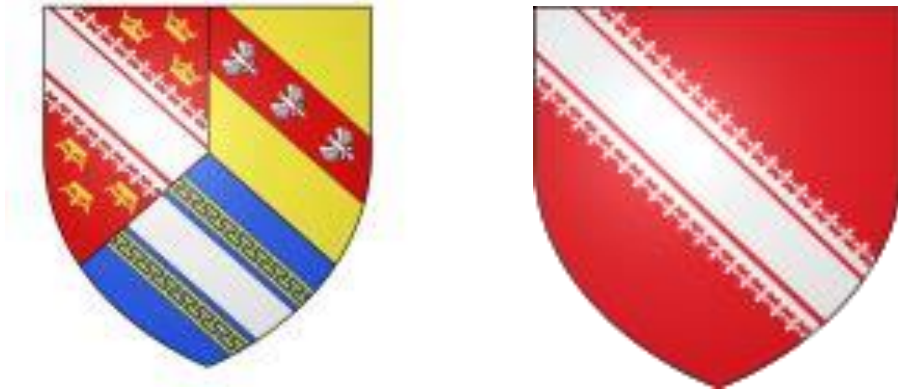


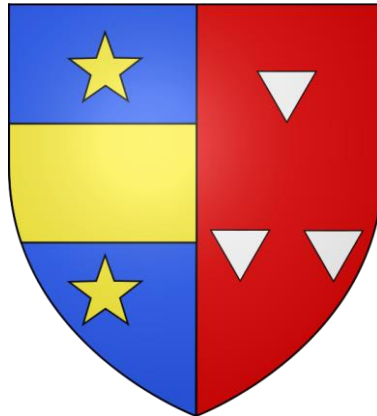
ENQUETE PUBLIQUE PARTIE N° 1



RÉGION GRAND EST

DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE D'ORSCHWILLER



ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU DE
LA COMMUNE D'ORSCHWILLER

DU 13 JUIN 2023 AU 13 JUILLET 2023

Selon l'arrêté du Maire en date du 12 mai 2023

La commissaire enquêtrice
Nicole MILANI

ENQUETE PUBLIQUE

Table des matières

PARTIE N° 1	2
1. GENERALITES.....	2
1.1. Préambule :.....	2
1.2. Objet de l'enquête :.....	3
1.3. Cadre Juridique et réglementaire	4
1.4. Composition du dossier d'enquête :.....	4
1.5. Analyse du dossier soumis à l'enquête :.....	5
1.6. Situation géographique et description des lieux :	13
1.7. Nature et caractéristiques du projet :	22
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	22
2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice :.....	22
2.2 Modalités de l'enquête :.....	23
2.3 Information du public ;	23
2.4 Climat de l'enquête :.....	24
2.5 Clôture de l'enquête	24
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	24
3.1 Analyse comptable.....	24
3.2 Synthèse des observations et réponses du Maître d'ouvrage.....	25
PARTIE N° 2	30
4. LES CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES	30
4.1 Présentation du cadre de l'étude	30
4.2 Conclusions partielles	33
4.2.1 Conclusion relative à l'étude du dossier et du projet.....	33
4.2.2 Conclusion relative aux avis des PPA	33
4.2.3 Analyse et conclusions sur les observations	34
4.2.4 Conclusion relative à la réponse au procès-verbal de synthèse.....	36
4.5 Conclusion générale sur le PLU.....	36
4.6 Avis motivé.....	37
4.1 L'avis sur l'examen des conditions de forme et de fond.	37
PARTIE N° 3 – ANNEXES	41

PARTIE N° 1

1. GENERALITES

1.1. Préambule :

Le présent rapport d'enquête publique est établi dans le cadre d'une révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU).

Celui-ci traite de l'organisation de la procédure de l'enquête, des informations sur le déroulement de celle-ci et de l'examen des observations correspondantes.

La commissaire enquêtrice a été désignée par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg sur la liste d'aptitude du département du Bas-Rhin. Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale de la commissaire enquêtrice à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité. Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de rédiger ses conclusions motivées pour donner son avis personnel, donc subjectif.

Une annexe jointe au rapport d'enquête, comprend les justificatifs nécessaires relatifs à la procédure du déroulement de l'enquête. Cette annexe fait partie intégrante du présent rapport (Partie n° 3).

Les conclusions et avis motivés de la commissaire enquêtrice qui font réglementairement l'objet d'un document séparé, constituent l'objet de la Partie n° 2 : « *Conclusions et avis motivé* ».

Les différentes phases de l'élaboration du projet :

La commune d'Orschwiller a prescrit l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU) le 15 décembre 2015. Elle n'est plus couverte par son document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017, date de la caducité de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et se retrouve sous le régime du RNU (règlement national d'urbanisme).

Le projet d'élaboration du PLU d'Orschwiller a été arrêté une première fois le 31 octobre 2019 une seconde fois en date du 21 février 2020 et une troisième fois par délibération du 02 juillet 2021 qui fait l'objet de la présente enquête.

Lors des deux arrêts précédents, le projet de PLU a fait l'objet d'avis défavorables ou réservés de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), des services de l'État, de l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité) et de la chambre d'agriculture. Les avis défavorables portaient essentiellement sur la consommation d'espace, une zone à urbaniser dans l'AOC (vignoble), la création et la réglementation des STECALs (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ainsi que sur le réseau public eau-assainissement.

Le nouveau projet réduit les zones d'extension en supprimant la zone 2AU située au Nord du village. Chaque secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) présente un règlement adapté. Une nouvelle OAP sur ICS continuités écologiques a été élaborée afin de prendre en compte l'évolution juridique. Le rapport de présentation a été complété pour répondre aux observations des services. Des modifications sont apportées aux documents portant sur les OAP et le règlement.

Concertations, débats publics, réunions.

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une concertation continue a été organisée tout au long du processus de l'élaboration du PLU. Le conseil municipal a prescrit la mise en place de plusieurs modalités de concertation dans la délibération de prescription du PLU ;

- La mise à disposition du public des études, du projet et d'un registre de concertation
- Une information régulière dans le bulletin communal et sur le site de la commune
- Deux réunions publiques ; le 24 octobre 2017 et le 04 juin 2019

Etant donné les arrêts successifs, des modalités de concertation complémentaires ont été mises en place entre ces différents temps de procédure.

Entre les arrêts 1 et 2 du PLU : le document d'urbanisme a été tenu à la disposition du public du 03 mai 2021 au 22 juin 2021 sur le site de la commune, en mairie aux heures d'ouverture ou sur rendez-vous. Le public en a été informé par le biais de l'affichage et par une note d'information communale. Suite à cette phase de consultation plusieurs demandes ont été transmises en mairie.

Entre les arrêts 2 et 3 du PLU le document d'urbanisme a été mis à disposition du public du 28 octobre 2022 au 25 novembre 2022 et a pu être consulté selon les mêmes modalités que précédemment. Au cours de cette phase aucune demande particulière n'a été transmise en mairie.

Le bilan de la concertation ainsi que la délibération arrêtant le bilan de concertation sont présents dans le dossier déposé à l'enquête.

Identification du maître d'ouvrage.

L'autorité responsable du projet de révision du POS en PLU est la commune d'Orschwiller représentée par son Maire M. Claude RISCH et dont le siège administratif est situé 1 Place de la mairie à Orschwiller. Une commission communale d'urbanisme est en charge du suivi du dossier et les décisions sont prises par le conseil municipal tout au long de la procédure.

1.2. Objet de l'enquête :

La loi du 13 décembre 2000 n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains instaure les plans locaux d'urbanisme en remplacement des plans d'occupation des sols. La procédure de PLU est revue depuis 2010 au travers des différentes lois dont : loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, loi climat et résilience du 22 août 2021 ainsi que du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Le PLU est un document d'urbanisme qui traduit la stratégie et le développement du territoire pour les années à venir et fixe les règles et orientations relative à l'utilisation du sol. Selon le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) la commune d'Orschwiller ambitionne :

- d'accueillir de nouveaux habitants dans la perspective de renouveler et de rajeunir la population communale.
- de tendre à diversifier la typologie des logements pour être en capacité de répondre à différentes demandes.

- de conforter le taux de logements locatifs dans le village.
- de favoriser la construction prioritairement dans les espaces disponibles en cœur de bâti par le comblement des dents creuses. Cette démarche en faveur du renouvellement urbain permet de modérer la consommation sur les espaces agricoles, viticoles, naturels et forestiers. Mais, ces secteurs étant insuffisants en cœur de bâti, il est envisagé une ou plusieurs extensions urbaines en épaisseur de l'enveloppe actuelle pour accueillir de nouveaux habitants. Le choix de ces nouveaux espaces devra tenir compte de la pression foncière et de la haute valeur ajoutée des parcelles de vignes qui arrivent au plus près du bâti. En outre, il est souhaité que la composition de ces espaces prête attention à la densité observée dans le village de manière à assurer une continuité et une insertion harmonieuse avec le bâti existant. La commune se fixe également comme objectif de ne pas dépasser une consommation supérieure à 3 ha en extension.
- d'encourager le développement des réseaux d'énergie et le développement des communications numériques dans le village.

1.3. Cadre Juridique et réglementaire

- ✓ Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-6, L153-19 et R.153-8
- ✓ Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants
- ✓ SCOT de Sélestat et sa région approuvé le 17/12/2013, mis en compatibilité le 28/06/2016, modifié le 04/06/2019 mis en révision en 2020
- ✓ Plan d'occupation des sols approuvé le 28/04/1998 et modifié le 03/06/2004
- ✓ Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du 15/11/2018
- ✓ Délibération du conseil municipal d'Orschwiller en date du 31/10/2019 décidant du passage au contenu modernisé du PLU tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme
- ✓ Délibération du 02/12/2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet PLU
- ✓ Délibération du conseil municipal d'Orschwiller en date du 02 décembre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant à nouveau le projet du PLU
- ✓ L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision du POS en PLU en date du 12 mai 2023
- ✓ L'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant le commissaire enquêteur en date du 26 avril 2023.

1.4. Composition du dossier d'enquête :

- Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme
- Bilan de la concertation
- Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique
- Textes régissant l'enquête publique
- Avis des PPA (personnes publiques associées)
- Décision de l'autorité environnementale
- Rapport de présentation
- Résumé non technique – évaluation environnementale
- Projet d'aménagement et de développement durable
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement écrit
- Règlement graphique au 1/2000me
- Règlement graphique au 1/5000ème – secteur Est
- Règlement graphique au 1/5000ème – secteur Ouest
- Liste des emplacements réservés

- Annexes :
- Annexes 1 :
- Liste des servitudes d'utilité publique
- Plan des servitudes d'utilité publique au 1/7000EME
- Annexes 2 :
- Note relative au réseau d'eau
- Plan du réseau d'eau au 1/2000EME
- Note relative au réseau d'assainissement
- Plan du réseau d'assainissement au 1/2000EME
- Annexe 3 :
- Plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestres au 1/10000ème

LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

1.5. Analyse du dossier soumis à l'enquête :

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme précise les pièces et les documents que doit obligatoirement comporter le PLU, à savoir :

- ✓ Le rapport de présentation
- ✓ L'évaluation environnementale et la justification des choix retenus
- ✓ Le projet d'aménagement et de développement durables
- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation
- ✓ Le règlement écrit et graphique
- ✓ Les annexes (dont les servitudes d'utilité publique)

Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive puisqu'il peut y avoir des prescriptions particulières par exemple en matière d'études environnementales, transports et déplacements urbain...

Le PLU expose un diagnostic établi selon les mêmes critères que pour les SCOT, et comporte donc un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation, (OAP) un règlement ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, eau, assainissement, bruit etc...). Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le dossier comporte une évaluation environnementale présente dans le résumé non technique rendue obligatoire par la présence de trois sites Natura 2000.

L'avis de l'Autorité Environnementale :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Grand Est est l'autorité environnementale de la commune d'Orschwiller. Elle porte un avis simple sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. La MRAe consulte à la fois l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Bas-Rhin. La MRAe a été saisi le 03 janvier 2023 par la commune et a émis un avis le 20 mars 2023. La collectivité a la possibilité de répondre à cet avis par un mémoire en réponse et l'inclure dans le dossier d'enquête. La commune a fait le choix de ne pas y répondre.

L'autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :

- compléter le dossier par une analyse de la compatibilité avec les règles du SRADDET, les orientations du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, ainsi que les dispositions de la loi Climat et Résilience,
- mieux justifier l'extension de la zone à vocation économique de l'aire autoroutière du Haut-Koenigsbourg et STECAL,

- s'assurer de la capacité de la station d'épuration à accueillir le surplus des rejets résidentiels, touristiques et de la zone d'activités, avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation , .
- compléter le dossier par une expertise des zones humides en tenant compte de l'ensemble des milieux potentiellement humides,
- mieux prendre en compte l'impact du projet de plan sur le dérèglement climatique.

L'avis des personnes publiques associées

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ) en date du 20/03/2023

L'Institut ne s'opposera pas à ce projet mais estime l'échéancier concernant l'ouverture à l'urbanisation et les orientations en termes de densification insuffisamment contraignants. Leur avis se fait sous réserve que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ne puisse se faire que lorsque les secteurs 1AUa (secteur du stade) et UB (secteur des jardins) seront entièrement urbanisés les deux sont par ailleurs assortis d'une OAP sectorielle.

Avis du PETR Alsace Centrale (en charge du SCOT) en date du 08/03/2023

Le bureau syndical estime que le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orschwiller n'est pas, dans son ensemble, incompatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région, approuvé en décembre 2013. Néanmoins il exprime les observations suivantes :

Il relève quelques informations erronées dans le rapport de présentation et s'interroge sur le choix fait par la commune de retirer les logements en cours de rénovation des calculs.

Trois « dents creuses » ont été déduites lors de l'élaboration de l'enveloppe bâtie de référence de la commune d'Orschwiller. L'extension urbaine y compris les surfaces en zones à urbaniser sur le court terme et le long terme, ne dépasse pas les 4 ha déterminé par le SCOT.

Le bureau rappelle que les documents d'urbanisme locaux devront inscrire les infrastructures nécessaires au développement de ce réseau cyclable et préconiser des largeurs de pistes suffisantes et des aménagements adaptés aux contextes urbains ou naturels traversés de manière à raccorder Orschwiller au réseau de pistes cyclables.

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 30/03/2023

La CDPENAF émet un avis favorable à l'élaboration du PLU, sous réserve de mobiliser en premier les dents creuses en zone UB et la zone IAUA, avant d'ouvrir les zones 2AU et souligne l'effort de la commune pour la réduction des zones d'extension par rapport aux arrêts précédents.

Concernant la création des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, la commission émet un avis favorable à la création des STECAL : N, NA et NT.

Pour le STECAL NHK, l'avis est favorable sous réserve que le règlement de ce secteur soit modifié afin de préciser que la possibilité de constructions neuves de 800 m² maximum s'entend sur l'ensemble des deux secteurs NHK et non sur chacun d'entre eux.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 09/03/2023

La CCI Alsace Eurométropole émet un avis favorable sur ce dossier, sous réserve de la prise en compte de leurs remarques qui concernent la mobilité et entre autres la mise en place de carburants alternatifs et de bornes pour véhicules électriques. Elle rappelle que l'aire de service autoroutière est un site stratégique dans la traversée Nord-Sud de l'Alsace, situé à mi-parcours entre Strasbourg et Mulhouse et que son extension devra pouvoir répondre aux enjeux du maillage territorial énergétique (mise en place a minima du génie civil pour des bornes de recharges Poids Lourds).

Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 01/03/2023

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable concernant la consommation foncière conditionnée à l'inclusion du secteur « rue des Jardins » dans le phasage global (sa réalisation devra être préalable à l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU) et à la prise en compte des remarques concernant la parcelle section 2 n° 105 incluse en zone UA alors qu'elle est enclavée entre des bâtiments viticoles et le chemin d'accès à ces bâtiments et la parcelle section 9 n° 298 sortie de la zone UB alors qu'elle représente des contraintes fortes en termes d'exploitation. Elle émet également un avis assorti d'une réserve sur les taux de rétention foncière retenus dans les zones urbaines. Elle émet un avis réservé sur la thématique agricole et viticole, au regard de l'impossibilité de se positionner sur le développement agricole à moyen/ long terme.

Avis du Préfet du Bas-Rhin en date du 30/03/2023

Le service de la DDT qui représente l'Etat émet un avis favorable et salue la prise en compte dans ce nouveau projet des avis précédents ainsi que l'intégration d'une OAP « trame verte et bleue » conformément à la loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui a pour but de renforcer la protection de la biodiversité et des continuités écologiques. Cette même loi impose également une nouvelle obligation réglementaire concernant les OAP qui devront comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et devra donc être appliqué au secteur IAUA (rue du stade).

La DDT attire l'attention sur plusieurs éléments que la commune devrait prendre en compte avant l'approbation définitive du PLU en matière d'eau et d'assainissement : la station d'épuration de Sélestat, à laquelle est raccordée le réseau d'assainissement d'Orschwiller, est non conforme à la directive relative aux eaux résiduaires urbaines (DERU), principalement pour non-respect des règles relatives aux rejets par temps de pluie. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU sera conditionnée au démarrage des travaux de mise en conformité de la STEU (Station de traitement des eaux usées) de Sélestat et qu'elle ne se fera par voie de modification du PLU que dans les six ans suivant sa création, ou au-delà si elle a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le règlement et les notices d'eau et d'assainissement qui se rapportent à l'ensemble de ces STECAL ne fixent pas les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que celles relatives à l'hygiène. Les notices d'eau et d'assainissement ne mentionnent pas la desserte du nouveau STECAL NA.

En matière de réglementation des STECAL : le règlement spécifique au secteur NHK devra être modifié pour préciser que la possibilité de constructions neuves de 800 m² maximum s'entend à compter de la date d'opposabilité du PLU, et sur l'ensemble des deux secteurs NHK, et non sur chacun d'entre eux.

Observations de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 20/02/2023

Il s'agit des observations formulées par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Bas-Rhin consultée pour toute autorisation d'urbanisme. Ces observations portent sur le PADD, les OAP, le règlement et les STECAL.

PADD : il conviendrait de réaliser un inventaire exhaustif du patrimoine bâti présentant un intérêt patrimonial et de réglementer et accompagner l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments.

OAP : dans le secteur du stade : hors périmètre de protection de 500m autour du monument historique l'UDAP propose de prévoir un aménagement qualitatif pour la placette au centre de la zone et l'implantation et propose certaines indications pour la mise en place du photovoltaïque.

Règlement : Zones UA. UB. IAU. AC. N : la règle relative à la pente de toit (entre 45 et 52⁰) ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou lorsque la construction s'appuie sur une construction déjà existante. Elle permet donc la construction d'extension à toit plat et propose de ne

pas les autoriser mais d'accepter une pente de toit plus faible. Une remarque a été formulée concernant le changement de destination en zone N ainsi que sur l'utilisation du blanc pur pour les façades.
STECAL : l'UDAP conseille de limiter l'emprise au sol des zones N pour les constructions nouvelles non accolées et de maintenir la lisière forestière le long de la route.

Observations de l'Agence Régionale de Santé Grand-Est en date du 20/03/2023

Dans le cadre de l'exposition aux produits phytosanitaires :

L'ARS rappelle l'activité viticole particulièrement forte dans et autour de la zone urbaine et salue que les viticulteurs ne projettent plus de produits phytosanitaires sur 5 ha de vignes qui entourent le village, et plus particulièrement à proximité de l'école. Par contre, l'ARS regrette que la commune n'ait pas anticipé en mentionnant dans son document d'urbanisme des mesures de protection à mettre en place à proximité des lieux accueillant des personnes vulnérables, afin de les protéger lors de l'application de produits phytosanitaires.

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales :

Les deux OAP nécessitent d'apporter des précisions quant à la réutilisation de l'eau de pluie au sein des habitations.

Dans le cadre de la prise en compte des risques liés au radon

Le radon, gaz radioactif d'origine naturelle, est classé « cancérigène certain » pour l'homme. Présent naturellement dans les sols, ce gaz peut se concentrer dans l'air intérieur des bâtiments, à la faveur de failles ou de microfissures dans le sol. La commune d'Orschwiller étant située en zone 3 (potentiel significatif), l'ARS conseille, dès la phase de conception d'un bâtiment de sensibiliser les futurs constructeurs au risque lié au radon (construction sur vide sanitaire ventilé recommandée par exemple, et demande que le risque radon soit pris en compte dans les OAP.

Les différentes zones du PLU

Le PLU divise le territoire en 4 grandes zones – urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles – en fonction des différentes occupations et vocations de ces espaces. Celles-ci peuvent également être subdivisées en sous-secteurs pour mettre en exergue certaines spécificités locales.

Les zones urbaines :

La zone urbaine couvre une surface globale de 41.11 ha, qui se partage en plusieurs zones : UA, UB, UC, UE, UX :

La zone UA couvre le centre ancien d'Orschwiller et reprend en grande partie le tracé du POS. Le centre est constitué par un bâti dense, souvent accolé, ordonné le long des voies et qui présente une architecture assez uniforme. Il s'agit essentiellement de fermes vigneronnes anciennes. On y trouve également une partie des bâtiments publics (mairie, église, ateliers municipaux).

La zone UB correspond principalement aux secteurs urbanisés ou en cours d'aménagement, à dominante d'habitat plus ou moins anciens de la commune. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les commerces et activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. La zone UB définie dans le PLU reprend globalement les enveloppes des zones UBa et UBb ainsi que certaines anciennes zones INA du POS qui ont été urbanisées.

La zone UC est calibrée sur les lotissements qui présentent une morphologie bien spécifique avec des constructions pavillonnaires isolées au cœur de leur parcelle. Cette zone reprend celle définie par le POS dont les règles ont garanti une certaine homogénéité en matière de volume et d'aspect extérieur

général des constructions tout en permettant à chacun de concrétiser son propre projet. Toutes les parcelles sont aujourd'hui loties.

La zone UE est spécifiquement dédiée pour accueillir des constructions, des installations et des extensions liées à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone UX est spécifiquement dédiée pour accueillir des activités économiques, à l'exception des activités agricoles et forestières. Elle est calibrée sur l'emprise de l'aire de service autoroutière du Haut-Koenigsbourg le long de l'A35.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser - dites zones AU – correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone à urbaniser couvre une superficie globale de 5.42 ha, qui se partage en plusieurs zones : - Les zones 1AUa et 2AU qui se destinent à accueillir de nouveaux habitants – sur le court et à long terme. - La zone 1AUX est prévue pour l'extension de l'aire de service autoroutière du Haut Koenigsbourg.

La zone 1AUa est calibrée sur un site stratégique défini pour le développement futur du village d'ORSCHWILLER sur le court terme. Ce secteur se localise à proximité immédiate du stade dans le prolongement du lotissement du Steinbach, au nord-est du village. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation « sectorielle ».

La zone 1AUX à vocation économique future est définie dans le but de permettre la concrétisation du projet d'extension au sud de l'aire de service autoroutière du Haut-Koenigsbourg. Cette enveloppe s'inscrit dans le potentiel alloué par le SCOT de Sélestat et sa Région à la Communauté de Communes de Sélestat en matière de développement foncier économique. Cette zone aura pour principale vocation le stationnement des poids-lourds.

Deux zones 2AU sont identifiées comme étant « à urbaniser » leur ouverture à la construction est conditionnée à une procédure de reprise du PLU. Elles concernent le développement futur du village sur le long terme pour répondre à son besoin en logements dans les 15 années à venir en épaisseur de son enveloppe urbaine. Une zone à l'ouest du bâti en arrière de la rue du Buhl. Cette zone permettra de combler l'enveloppe urbaine. - Une zone à l'est du bâti au niveau de la RD201, sous la forme d'une bande longeant l'arrière de constructions existantes.

Les zones agricoles :

La zone agricole dite zone A recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole (A, AC, AV) couvre une superficie globale de 159.27 ha.

Le secteur A regroupe les parcelles cultivées et de prairies de la plaine qui ont vocation à conserver leur vocation actuelle. Aussi, ce secteur présente une constructibilité limitée. Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et leurs installations, les abris de pâture, les aménagements et les équipements publics qui permettent d'irriguer ou de résoudre des problèmes liés aux risques naturels, les affouillements et les exhaussements liés à l'activité agricole sont autorisés en secteur A. Par conséquent, les constructions liées à l'activité agricole y sont interdites dans le but de préserver la vocation actuelle de ces terrains.

Le secteur AC est spécifiquement dédié pour accueillir les constructions, installations, extensions et équipements strictement nécessaires aux activités agricoles. Ces destinations comprennent également

la maison de gardiennage. Ce secteur AC reprend l'ancienne entité NCa du POS. Ce site est conservé dans le PLU car celui-ci est construit et il va évoluer avant l'approbation du PLU.

Le secteur AV correspond aux espaces plantés de vignes et essentiellement couverts par le périmètre AOC Vins d'Alsace. Celui-ci a vocation principale à être inconstructible dans le but de préserver ces parcelles de forte valeur foncière, ce qui interdit toute nouvelle construction dans ce secteur même pour de nouveaux bâtiments liés à l'activité vinicole ou viticole.

Les zones naturelles et forestières :

La zone naturelle et forestière couvre une superficie globale de 425.58 ha, qui se partage en plusieurs secteurs : N, NA, NF, NHK et NT. Le règlement écrit du PLU permet de construire dans les secteurs N, NA, NHK et NT (le secteur NF est inconstructible). Ceux-ci sont qualifiés de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitées).

Le secteur N est calibré sur un ensemble arboré qui se localise au cœur des espaces agricoles ouverts ;

- Un îlot naturel en partie boisé situé en arrière de la rue du Château et qui forme un « espace tampon », déconnecté du massif forestier par le passage du chemin rural dit Burgweg. Cet espace est classé en zone N car il ne s'agit pas d'une forêt qui figure, quant à elle, dans le secteur NF du PLU.

- L'emprise des bâtiments de la Volerie des Aigles dont le site principal se situe sur le territoire communal de Kintzheim.

- L'emprise de la résidence de tourisme Le Schaentzel (ancien centre de loisirs).

- L'auberge du Schaflager, site sur lequel ne porte pas de projet de développement particulier.

Ces derniers espaces se localisent dans la partie montagne du territoire communal. Les hébergements touristiques et hôteliers, ainsi que les installations et les équipements liés à cette vocation touristique, y sont autorisés sous la condition d'être liés à une activité déjà implantée dans ce secteur N.

Le secteur NA se localise dans la continuité de l'auberge du Schaflager. Il se destine à accueillir des activités touristiques et de loisirs. Ce secteur est restreint dans le but de concentrer les constructions nouvelles sur un même site. Aussi, tout nouveau projet (tels qu'un sentier pieds nus ou un accrobranche) devra étendre ses installations sur la zone NF qui ceinture ce secteur NA et en respecter le caractère inconstructible.

Le secteur NF est calibré sur les grands massifs forestiers du territoire communal et qui se concentrent dans la partie montagne où les altitudes sont les plus élevées. Ce classement était déjà reconnu dans le POS et son emprise a peu évolué entre les 2 documents d'urbanisme. Ce secteur est inconstructible, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés qui y sont autorisés.

Le secteur NHK regroupe l'emprise du château du Haut-Koenigsbourg jusqu'à la ruine du château Oedenbourg, ainsi que l'aire de stationnement qui se localise en contrebas du site. Ce monument historique appartient et est géré par la Collectivité européenne d'Alsace. Le PLU autorise que ce site se développe sous l'autorité de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le secteur NT est calibré sur l'hôtel ayant un projet de construction sur le court terme. Les hébergements touristiques et hôteliers, ainsi que les installations et les équipements liés à cette vocation touristique, sont autorisés dans le but de permettre à cette activité économique de concrétiser son projet de développement.

Les prescriptions réglementaires graphiques

Comme l'autorise la nouvelle procédure du PLU, le document d'urbanisme peut comporter des règles graphiques prescriptives qui sont reportées sur le document graphique du PLU et qui sont complémentaires au règlement écrit.

Aussi, les terrains desservis par la rue Georges, en partie classée en UA et en UB dans le PLU, doivent respecter des règles particulières en matière :

- de hauteur des bâtiments dans le but de tenir compte du talus naturel d'environ 1.20 m.
- de recul des constructions nouvelles par rapport au domaine public pour tenir compte de l'étroitesse de la voie qui complique la giration et les manœuvres des véhicules en cas de construction sur limite.

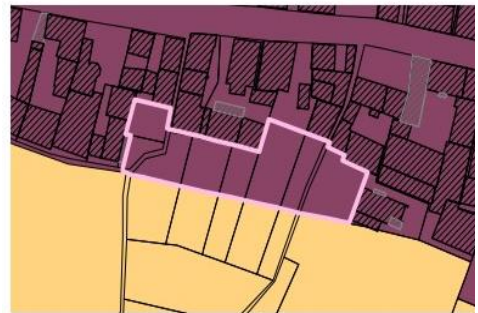
En outre, certaines parcelles situées en arrière de la Grand Rue au sud du village font également l'objet d'une autre règle graphique. Dans ce cas, la constructibilité de ces terrains n'est autorisée que sous la condition de créer un accès par la Grand Rue car ces parcelles ne bénéficient pas aujourd'hui d'une desserte directe. Dans le cas contraire, leur constructibilité nécessiterait de créer une voie secondaire en interface entre le village et le vignoble, entraînant une consommation non souhaitable sur ces espaces.

Les OAP

Le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation Le PLU définit 2 secteurs stratégiques qui font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Afin de localiser plus aisément ces espaces, leur périmètre est reporté à titre informatif sur le document graphique du PLU et intègre une OAP Trame Verte et Bleue.

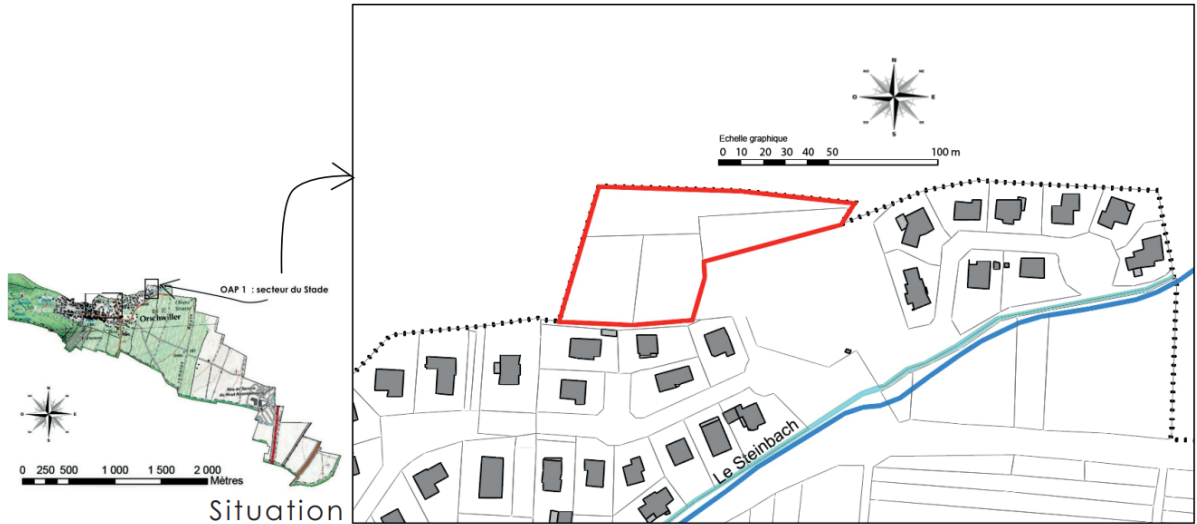


Règle graphique appliquée à la Rue Georges en matière de hauteur des constructions

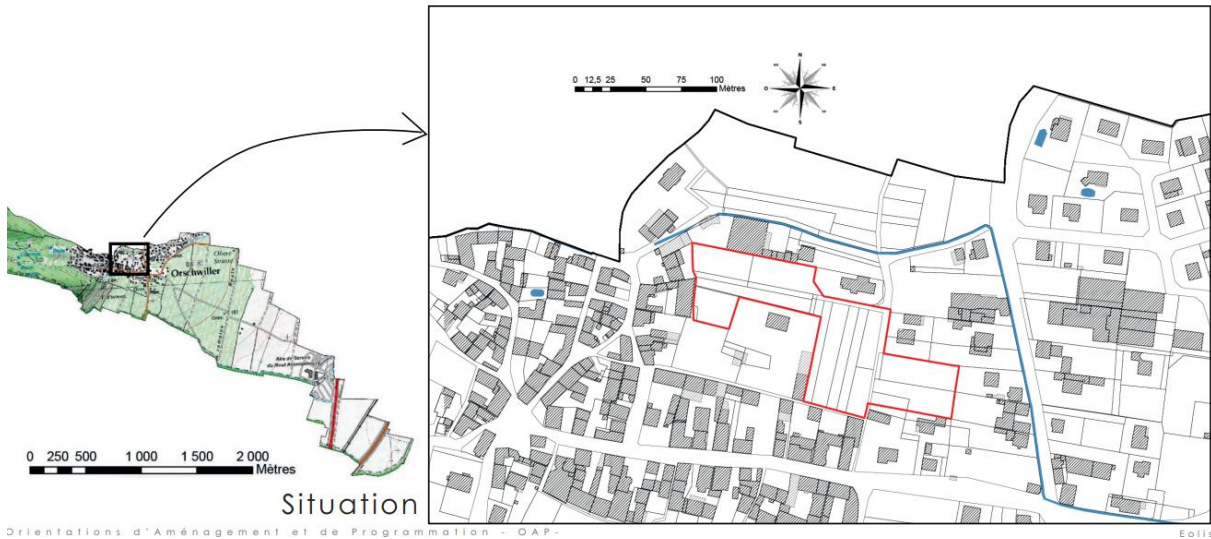


Règle graphique appliquée à l'arrière de la Grand Rue

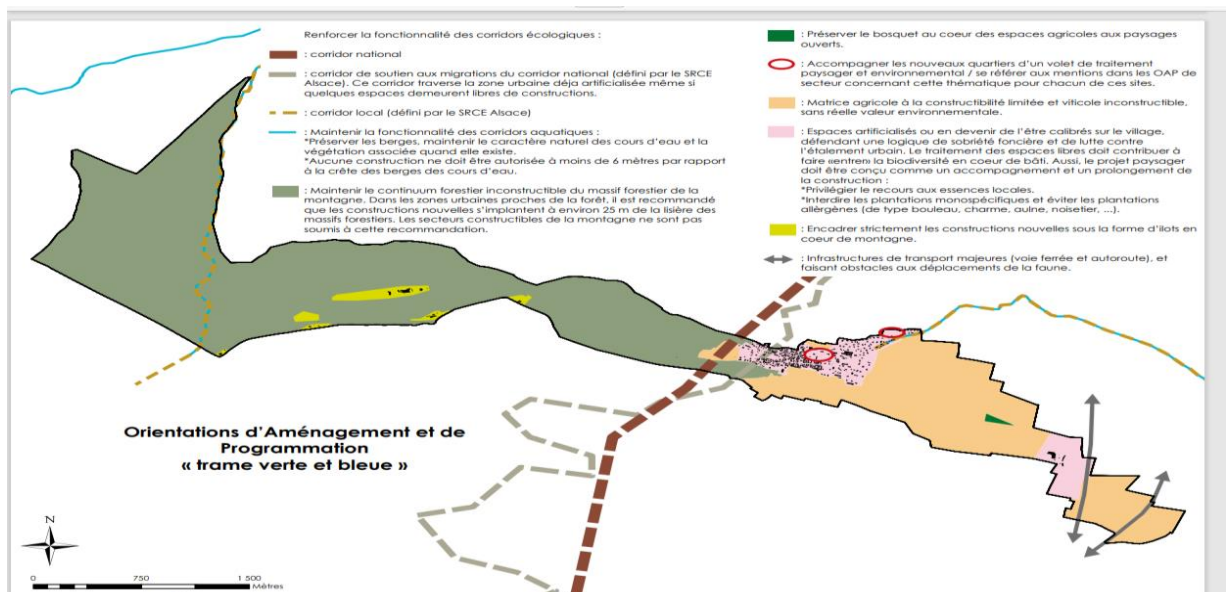
OAP 1 : Secteur du Stade



OAP 2 : secteur de la rue des Jardins



OAP TRAME VERTE ET BLEUE



1.6. Situation géographique et description des lieux :

LOCALISATION DU PROJET

Orschwiller est situé dans le département du Bas-Rhin en limite départementale avec la commune de Saint-Hippolyte dans le Haut-Rhin. La commune est positionnée au sud-ouest de Sélestat (7 km) et de Strasbourg (57 km) et au nord de Colmar (20 km). Elle compte 615 habitants ; chiffrage officiel de l'INSEE au 01/01/2023.

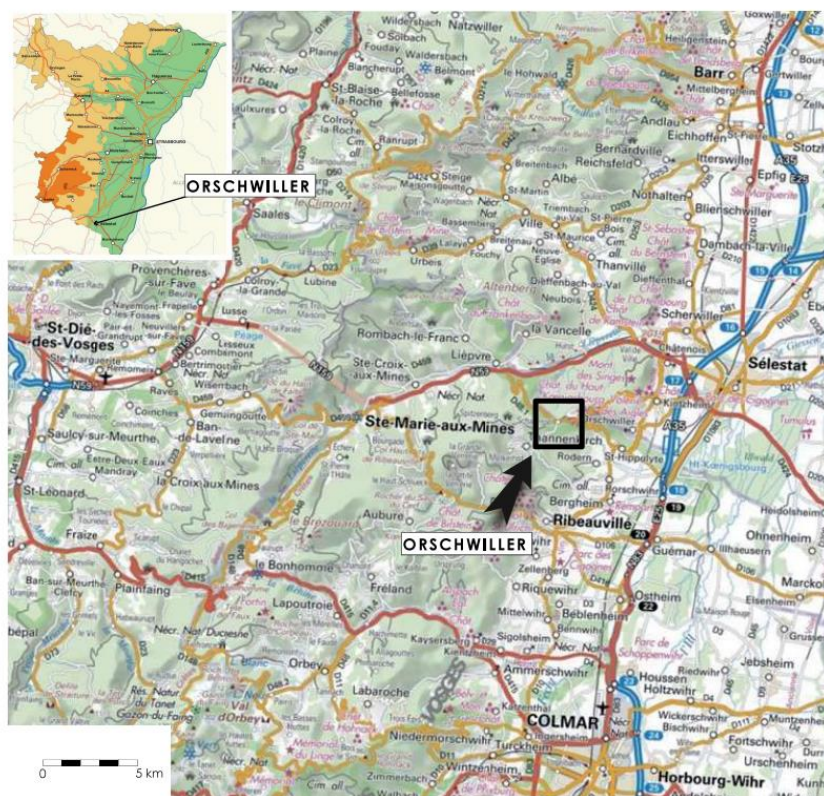
Elle fait partie de la Région Grand Est et de la CEA (Collectivité européenne d'Alsace) issue de la fusion du conseil départemental du Bas-Rhin avec le conseil départemental du Haut-Rhin.

Elle appartient à la Communauté de communes de Sélestat qui comprend 12 communes et regroupe environ 37 000 habitants. La commune d'Orschwiller est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et sa région et par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de Sélestat - Alsace Centrale. (PETR). Orschwiller est par ailleurs dans le périmètre du massif vosgien et se situe en limite extérieure avec le Parc régional naturel (PNR) des Ballons des Vosges.

Les communes limitrophes d'Orschwiller sont : - Lièpvre au nord-ouest - Kintzheim au nord - Sélestat à l'est - St-Hippolyte au sud

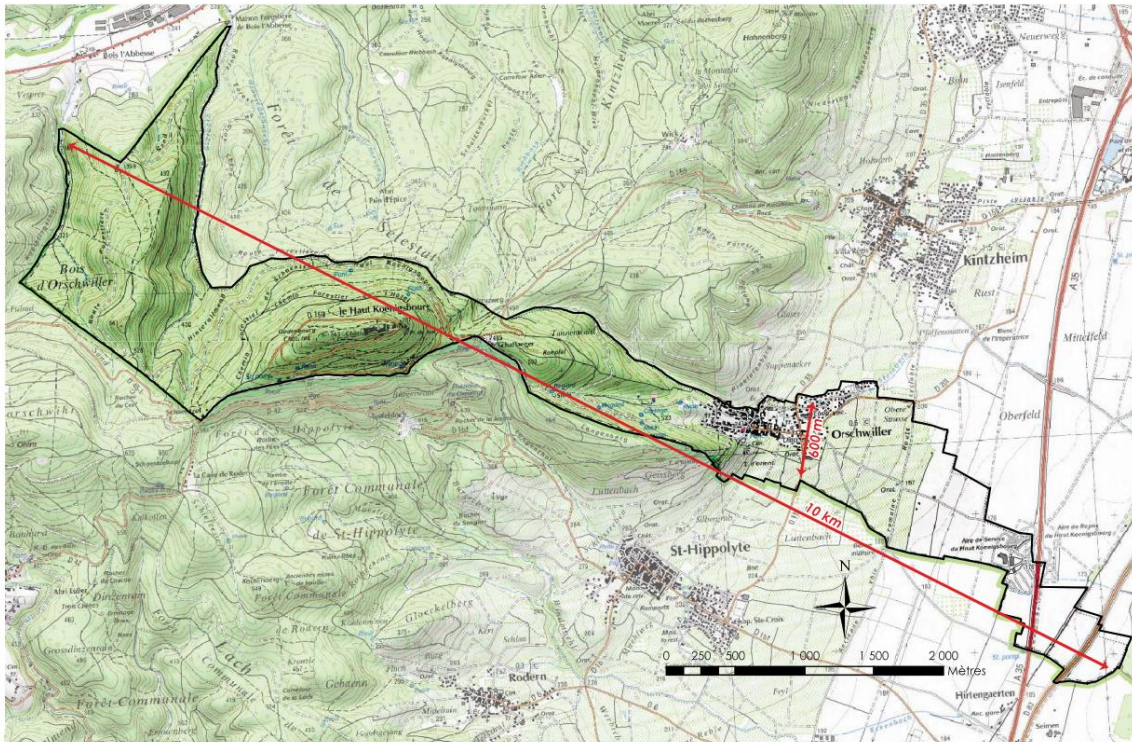
Autres structures supra communales :

- ATIP (Agence Territoriale d'Ingénierie Publique) du Bas-Rhin
- SMICTOM de l'Alsace Centrale pour la gestion et le traitement des déchets
- SIE (Syndicat Intercommunal des Eaux) de Bergheim St-Hippolyte et Environs
- SDEA (Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle)
- SIVU des Communes forestières de Sélestat et Environs



Le territoire communal d'ORSCHWILLER couvre une superficie de 631 ha. Il est partagé entre espaces agricoles (25%) et espaces forestiers (67%) (source BD OCS – 2008). Le ban communal

présente une physionomie particulière car très étroit et long avec une altitude qui varie de 172 m à 714m.



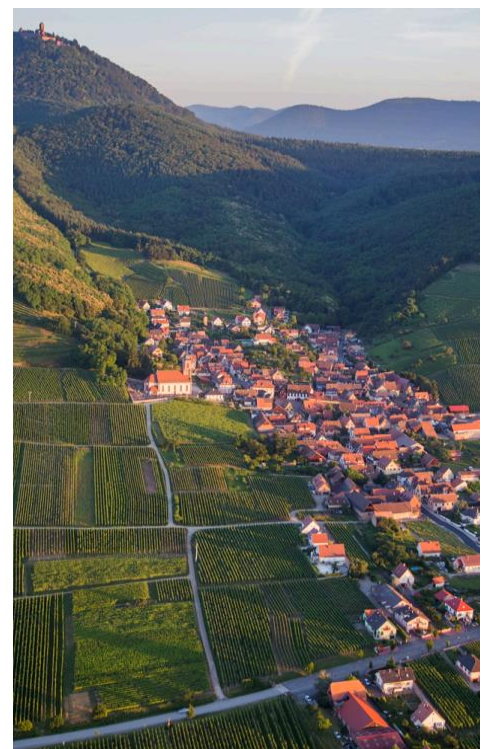
La partie basse du village est traversée du nord au sud à la fois par la Route des Vins (D 35) et par la Véloroute du vignoble d'Alsace (EuroVélo 5). Le village n'a cependant aucune liaison routière avec le château du Haut-Koenigsbourg situé sur son ban et qui est accessible par les villages voisins Kintzheim et Saint-Hippolyte.

Deux circuits cyclo touristiques ont été mis en place par l'ancien Conseil Départemental du Bas-Rhin pour relier entre eux la plupart des pôles d'attraction du Bas-Rhin : Piémont des Vosges du Nord, Véloroute du Vignoble et une voie entre le Mont Saint-Odile et le Haut-Koenigsbourg. Le GR 5 transite par le Château du Haut-Koenigsbourg et la forêt d'Orschwiller ainsi qu'une section du chemin de Saint Jacques de Compostelle entre Wissembourg et Belfort. Plusieurs autres sentiers pour la pratique de la randonnée pédestre sont présents sur le ban communal. La commune est traversée par la route du vin d'Alsace D35 et la D 901 relie Orschwiller à Sélestat.

La commune est entourée de vignes. Plusieurs unités paysagères recouvrent le ban communal d'Orschwiller. A l'Ouest, Orschwiller présente un paysage montagnard et boisé qui s'identifie à l'unité paysagère des Moyennes Vosges. Dans sa partie centrale, le paysage est très contrasté : avec ses cultures de vignes en rupture de pente, il appartient à l'unité paysagère du Piémont viticole. Tandis que plus à l'Est, et dans la partie la plus basse en altitude de la commune, le paysage expose un décor de Ried et de plaine

Le Steinbach traverse le village mais est couvert pour une grande partie.

La commune d'Orschwiller est incluse dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) « Alsace », « Alsace Coteaux du Haut-Koenigsbourg », « Alsace Saint-Hippolyte », « Crémant



d'Alsace », « Marc d'Alsace Gewurztraminer » et « Munster ». Elle appartient également à l'aire de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Choucroute d'Alsace », « Crème fraîche fluide d'Alsace », « Miel d'Alsace », « Pâtes d'Alsace » et « Volailles d'Alsace » ainsi que des Indications Géographiques (IG) des boissons spiritueuses, « Kirsch d'Alsace », « Mirabelle d'Alsace », « Framboise d'Alsace », « Quetsches d'Alsace » et « Whisky d'Alsace ».

CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE, ÉCONOMIQUE, URBANISTIQUE :

Population et logements :

La commune d'Orschwiller atteint une population de 615 habitants (chiffage au 01/01/2023 de l'INSEE). La population communale a été croissant jusqu'en 1982 (605 habitants en 1982), avant de connaître une période de recul entre 1982 et 1999 (535 habitants en 1999). Puis, la population communale est de nouveau croissante entre 1999 et 2012 (+18.50%), avant de connaître un léger recul sur la période récente (-4.89%).

La commune d'Orschwiller ambitionne aujourd'hui d'atteindre une population communale d'environ 650 habitants à l'horizon de 2035 dans le but d'assurer un renouvellement de sa population. En effet, l'analyse de la structure par âge démontre la tendance au vieillissement de la population communale avec une croissance des habitants retraités. En parallèle, le nombre d'actifs et leurs familles qui pourraient contribuer au renouvellement et au rajeunissement de la population quittent la commune ou ne s'y installent pas faute de terrains disponibles.

La commune d'Orschwiller compte 320 logements au recensement INSEE de 2017. L'évolution du nombre de logements est globalement croissante depuis 1968 (+100%), avec un rythme beaucoup plus soutenu que celui de la population communale. On compte 44 nouveaux logements créés dans la commune entre 2007 et 2017 (+15.94%).

Le parc de logements d'Orschwiller se répartit entre : 264 résidences principales (82.5%), 31 résidences secondaires et logements occasionnels (9.69%) et 25 logements vacants (7.81%).

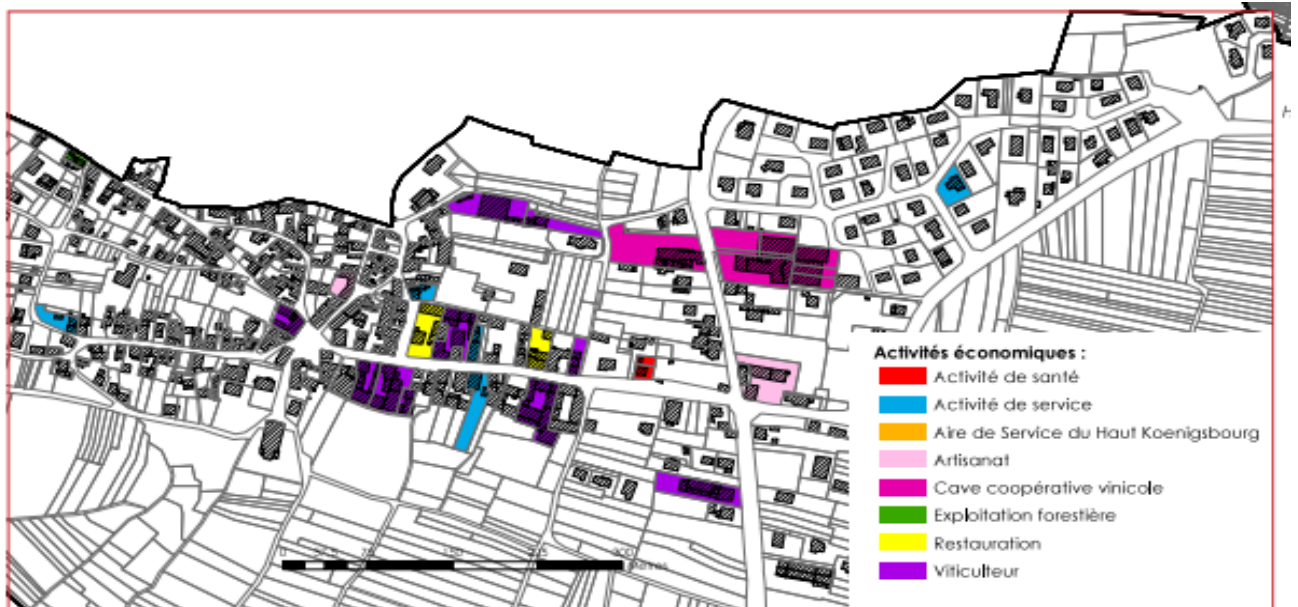
La population active d'Orschwiller compte 299 personnes en 2017 et la population active ayant un emploi compte, quant à elle, 272 personnes. Le taux d'activités, rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population est de 80.7%.

La commune est soumise à d'importantes migrations journalières de travail puisque 83.3% des actifs communaux ayant un emploi (228 personnes) travaillent en dehors de leur commune de résidence en 2017. Cette tendance est en progression puisque 75.6% des actifs étaient concernés par ce phénomène en 2007. Ceux-ci se déplacent essentiellement dans les grands pôles régionaux : Sélestat, Colmar et Strasbourg. En parallèle, on dénombre 16.7% (46 personnes) des actifs ayant un emploi en 2017 qui habitent et qui travaillent dans la commune. Cette tendance est en régression puisque qu'ils étaient 67 personnes en 2007. Ce taux intéressant est la traduction de la dynamique économique communale centrée sur l'activité viticole.

Activités économiques :

La commune d'ORSCHWILLER est dotée d'un tissu économique local dynamique avec 23 entreprises, sous la forme :

- d'activités viticoles : 7
- de la cave coopérative vinicole « Les Fautières » : 1
- d'hôtellerie-restauration : 2 (1 auberge dans le village et 1 hôtel-restaurant dans le village)
- d'activité de services : 6
- d'activités artisanales : 2
- d'exploitation forestière : 1
- de l'aire de services autoroutière du Haut-Koenigsbourg : 1
- d'activités de santé : 1



Les entreprises locales sont essentiellement enserrées au cœur du tissu bâti, sans engendrer de nuisances de cohabitation avec les vocations d’habitat environnantes. Néanmoins, cette localisation ne permet que peu d’opportunités d’extension spatiale pour ces entreprises sur leur site existant.

L’aire de services autoroutière du Haut-Koenigsbourg se localise à l’extrême Est du territoire communal sur le tracé de l’A35, pour une surface globale de 22 ha. Ce site est la propriété de l’Etat. et une Installation Classée pour la Protection de l’Environnement car la station-service est susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. De recommandations en matière d’urbanisation sont énoncées pour ce site dans le but d’assurer la sécurité des personnes et des biens au voisinage de l’établissement. L’aire se prolonge sur le ban communal de Sélestat avec l’aire de repos du même nom. Le site est doté d’une aire de distribution de carburants, d’une aire de restauration rapide, d’un supermarché, d’une autre aire de restauration plus élaborée et de l’aménagement d’une aire de promotion, d’un parking de 300 places de voitures et de 100 places poids lourds, d’un local de promotion touristique, d’une aire d’accueil pour camping-car.

L’aire est aujourd’hui sous dimensionnée par rapport aux besoins en stationnement des poids lourds. C’est pourquoi, la commune souhaiterait que le site puisse être étendu (zone 1aux).



Plusieurs structures touristiques se localisent à l'ouest du territoire communal dans le secteur du Château du Haut-Koenigsbourg la résidence de tourisme du Schaentzel, des installations liées à la Volerie des Aigles de Kintzheim et l'ancien hôtel du Schaflager. La commune a la particularité d'accueillir sur son territoire un élément majeur du patrimoine alsacien le château du Haut-Koenigsbourg qui offre un panorama unique sur la plaine d'Alsace, les Vosges et la Forêt-Noire. Le château appartient à la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) et les forêts environnant du château à la ville de Sélestat.

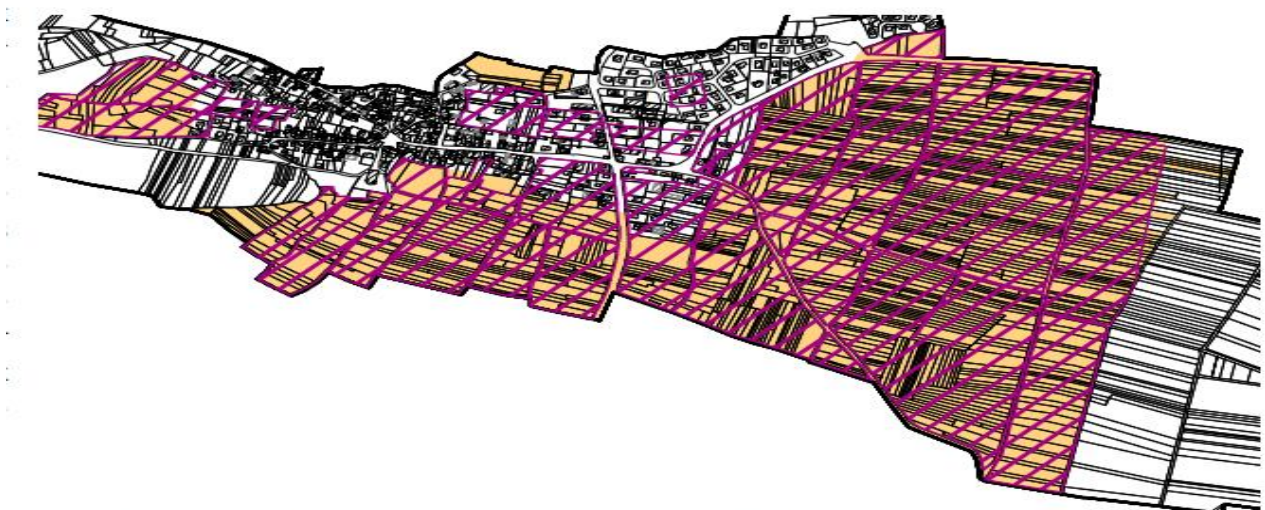


Le Haut-Koenigsbourg et les ruines du château d'Oedenbourg, luchés sur la crête et dans leur écoin forestier

La commune d'Orschwiller ne dispose pas de siège d'exploitation agricole à vocation de cultures ou d'élevage sur son territoire. Tous les terrains sont travaillés par des exploitants extérieurs. Une exploitation forestière est implantée dans la rue de Wick. La vigne contribue à la renommée du village d'Orschwiller et représente un poids économique et culturel majeur. On dénombre ainsi 7 viticulteurs récoltants qui mettent en bouteille dont 2 sont sous la forme de GAEC ; ainsi que 70 déclarants. A noter que le plus important des viticulteurs possède une exploitation d'environ 18 ha. Toutes ces exploitations sont installées au cœur du village. Tous les viticulteurs ont effectué des travaux récents sur leur site pour s'agrandir et pour anticiper le développement de leur entreprise. Seul un viticulteur a fait état de projets complémentaires (exploitation située au sud-est du village) et une attention particulière devra être portée par le PLU pour lui permettre de concrétiser son projet.

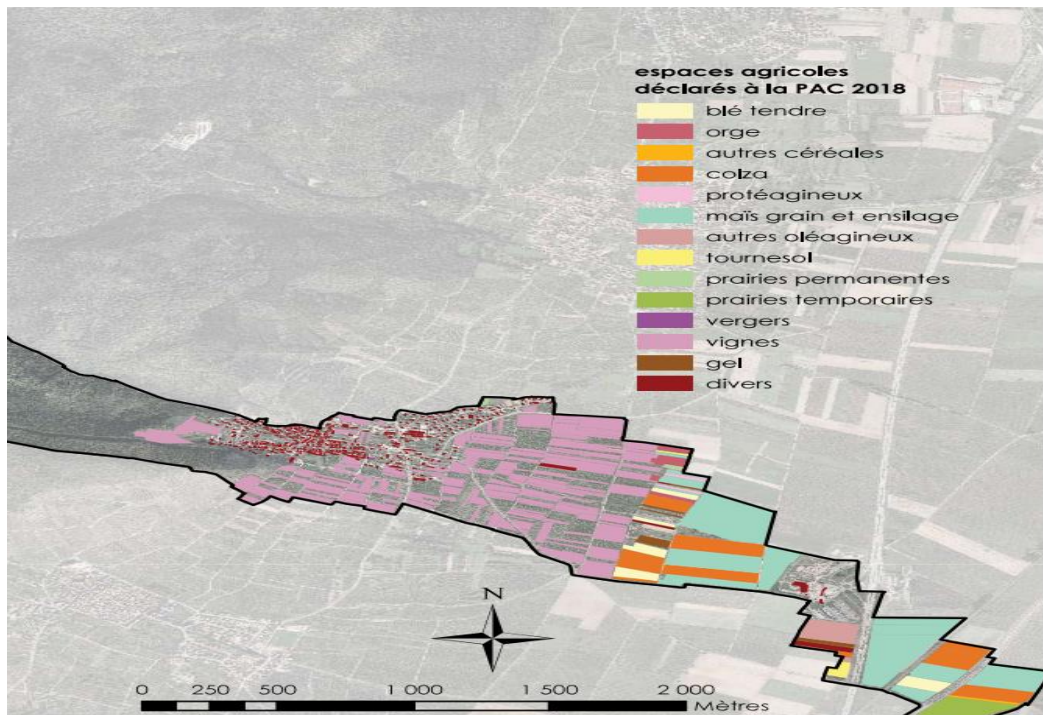
La Cave d'Orschwiller-Kintzheim « Les Faïtières » est ouverte depuis 1957. Les informations dans le rapport de présentations ne sont plus à jour, des informations récentes figurent dans la partie 2 (Conclusion relative à l'étude du projet et du dossier).

Les parcelles de vignes arrivent également au plus près des habitations, voire elles s'insinuent dans les derniers interstices urbains. Cette imbrication entre espaces urbains et espaces viticoles a été prise en compte au moment de la définition des nouveaux espaces constructibles du PLU en raison de la pression foncière et la haute valeur ajoutée qui s'appliquent sur ces terrains. On estime qu'un are constructible viabilisé se vend à 20 000€ alors qu'un are de vigne se négocie entre 1750 et 2000€ l'are. Tous les espaces viticoles du territoire communal sont classés en zone « d'Appellation d'Origine Contrôlée » Vin d'Alsace.



le secteur AV est couvert par le périmètre AOC vin d'Alsace (périmètre hachuré)

Les surfaces agricoles couvrent une superficie globale de 156 ha (25% du territoire communal) qui se répartissent essentiellement entre 88 ha de vignes, 67 ha d'espaces de cultures (colza, blé, orge, maïs grain et ensilage) et 1 ha de prairies permanentes (source BD OCS 2008).



Les espaces forestiers couvrent une surface de 423 ha sur le ban communal (67%). Ces espaces occupent toute la partie occidentale du territoire dans les secteurs les plus pentus du Massif Vosgien. Parmi ces espaces, la forêt communale couvre une surface d'environ 299 ha sur le territoire communal, auxquels s'ajoutent 106 ha sur ban de Guémar dans le Haut-Rhin. La commune tire des ressources de sa forêt : vente de bois de chauffage et activité cynégétique (locations de chasse). Les autres espaces forestiers appartiennent à des privés, à la Ville de Sélestat et au Département au niveau du piton du Haut-Koenigsbourg.

Contexte urbanistique :

La silhouette groupée du village est dominée par l'Eglise Saint-Maurice, et en aval, la morphologie du village s'évase et se distend, en alternance avec les parcelles de vignes. Il y a deux parties : le vieux Orschwiller caractéristique de l'architecture Alsacienne et l'extension du village, autour et à l'Est de la RD 35, la route des Vins d'Alsace. Comme le montre bien la vue ci-dessus, l'apparence physique de la partie urbaine ancienne d'Orschwiller (correspondant environ aux constructions réalisées avant la seconde guerre mondiale) est à la fois dense et homogène.

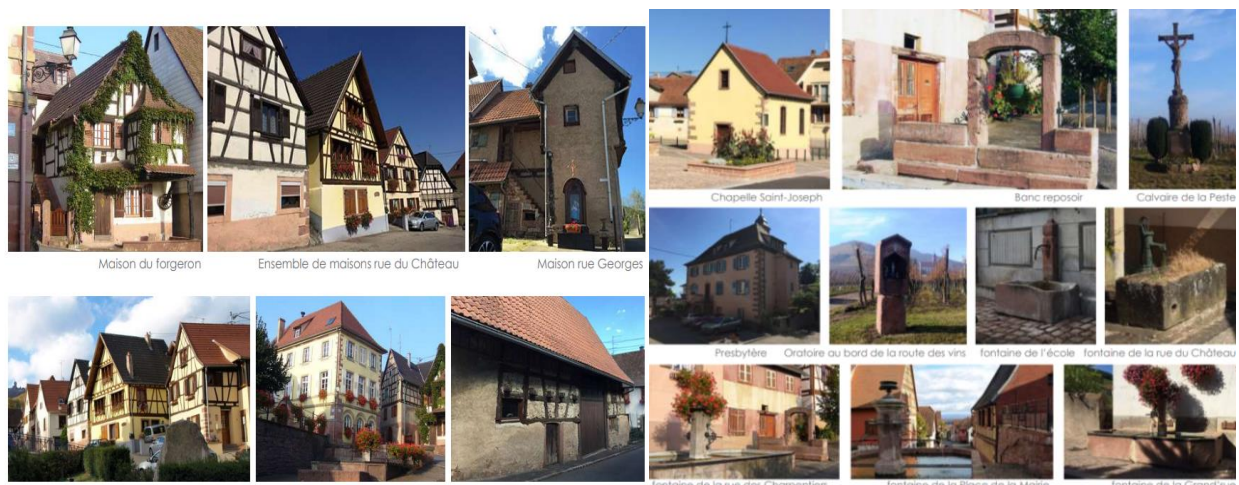


Mais le paysage urbain de la partie Est d'Orschwiller est moins identifiable. Les constructions se dispersent, s'éloignent les unes des autres et se distancient par rapport à la voie. Ici, pas d'implantation à l'alignement, pas de Schlupf ou de constructions accolées...la structure urbaine est beaucoup plus

aérée. L'hétérogénéité est renforcée par la volumétrie des constructions : les entrepôts jouxtent les maisons d'habitation ; les espaces commerciaux des vigneronns déploient de grandes façades aux côtés de propriétés beaucoup plus modestes.

Le village renferme de très belles demeures vigneronnes et de nombreux petits éléments de patrimoine qui témoignent encore du passé religieux ou des fonctions rurales de la commune. Sur 196 constructions qui composent le village, le service de l'inventaire en a repéré 85 intéressantes et a établi des relevés sur 10 d'entre-elles. La plupart sont des maisons vigneronnes, datées, pour les plus anciennes du 16e siècle. Parmi les datations, le service de l'inventaire a répertorié 11 fermes vigneronnes datées du 17e siècle. Il a relevé 27 dates du 18e siècle et 6 dates du 19e siècle. Une seule ferme intéressante est plus récente et est datée du 20e siècle. Ces datations sont visibles sur les portes, gravées sur les linteaux ou parfois, inscrites sur une plaque incrustée dans l'enduit.

Ces fermes sont construites en grès : en moellon sans chaîne en pierre de taille, pour la partie cave et soubassement. La plupart de ces constructions sont enduites, avec le pan de bois, au niveau de l'étage, recouvert par l'enduit. Le fait de faire ressortir les chaînes d'angle et les pans de bois, sans les enduire est une pratique récente.



CONTRAINTE ENVIRONNEMENTALE - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

En définissant les règles d'occupation et d'utilisation des sols, le plan local d'urbanisme peut avoir des effets positifs ou négatifs sur l'environnement, c'est-à-dire sur l'eau, la nature, le paysage, le climat et l'environnement physique (qualité de l'air et ambiance sonore) des habitants actuels ou futurs. Le plan doit veiller à économiser l'espace, qu'il s'agisse de terres agricoles ou de milieux naturels.

La commune d'Orschwiller doit tenir compte de ses milieux remarquables ; occupation des sols et habitats, paysages, réseau écologique, trame verte et bleue et tous les enjeux écologiques.

Les milieux forestiers représentent une part importante du territoire (plus de 60%), essentiellement sur la partie ouest de la commune où forêts de feuillus, de résineux et forêts mixtes se mélangent. Quelques éléments plus ponctuels ont également été observés à l'Est du territoire. Ceux-ci sont cependant de très faible superficie et jouent un rôle peu conséquent dans le maillage écologique de la commune. Quant aux milieux ouverts et semi-ouverts, ils se composent des prairies, des fourrés, des friches herbacées, des vergers et de quelques petites zones herbacées. Ils hébergent globalement une flore banale. Bien que les milieux ouverts de la commune ne possèdent pas de grande valeur floristique, certains d'entre eux sont identifiés comme favorables (secteur agricole à l'Est), voire très favorables (secteur viticole au centre), à l'accueil du Grand Hamster (espèce protégée en France et inscrite à l'annexe IV de la Directive « Habitats-Faune-Flore »). Maintenir la biodiversité constitue un enjeu prioritaire et plusieurs engagements internationaux, européens et nationaux ont été pris dans ce sens (Réseau Natura 2000). L'enjeu écologique global d'Orschwiller peut être considéré comme majeur en raison de l'importance des grands espaces naturels avec une prépondérance du couvert forestier. C'est notamment en ce sens que le PLU dispose d'une OAP « trame verte et bleue ».

Plusieurs milieux naturels remarquables présents sur de faibles surfaces communales :

- **Les ZNIEFF de type I** : « Cours, boisements et prairies humides de la Lièpvrette et du Giessen de Lièpvre à Châtenois » (420030432) et « Ried du Brunnenwasser et marais du Rohrmatten à Séléstat » (420007163). Ces zonages couvrent respectivement environ 0,59 et 0,07 ha du territoire et correspondent d'une part au cours du Giessen et de deux de ses affluents, et d'autre part, à un ensemble bocager important situé dans le vaste périmètre d'inondabilité de l'Ill.

- **Les ZNIEFF de type II** : « Coteaux de Burgreben au Geissberg à Saint-Hippolyte » (420030099) et « Zone inondable de l'Ill de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » (420030443). Ces zonages couvrent respectivement environ 0,64 et 0,24 ha. L'intérêt de la ZNIEFF des coteaux de Burgreben repose sur sa richesse herpétologique et entomologique tandis que le site de la zone inondable de l'Ill abrite une richesse floristique et faunistique importante avec notamment l'Iris de Sibérie.

- **Le site Natura 2000 FR 4201797** « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch - Directive Habitats-Faune-Flore » (0,28 ha sur la commune) s'étend sur 20 162 ha et comprend trois grands ensembles : la bande rhénane, le Ried de l'Ill et celui du Bruch de l'Andlau. Ce site est d'un intérêt majeur pour la conservation des dernières forêts alluviales d'une grande richesse et d'une grande complexité structurelle.

- **Le site Natura 2000 FR 4212813** « Ried de Colmar à Séléstat, Bas-Rhin – Directive Oiseaux » (8 ha sur la commune) est une vaste zone humide de 4 846 ha utilisée par les oiseaux lors de leur migration, mais également pour la nidification. Ce site héberge neuf à dix espèces nicheuses d'intérêt européen comme le Martin pêcheur ou la Cigogne blanche.

- **Le site Natura 2000 FR 4213813** « Ried de Colmar à Séléstat, Haut-Rhin – Directive Oiseaux » (0,14 ha), de 5 229 ha, abrite huit espèces nicheuses de l'annexe I de la Directive Oiseaux ainsi que deux espèces de l'annexe II. L'enjeu majeur de conservation est ici lié à la conservation et à la préservation des populations de Courlis cendré puisque le tiers d'entre eux trouve refuge dans les rieds.

Les incidences potentielles directes et indirectes sur le réseau Natura 2000 sont considérées comme négligeables.

L'enjeu écologique du PLU est de concilier les besoins de développement urbain avec les milieux naturels existants et les paysages qui forment le cadre de vie et la richesse du territoire. Le diagnostic environnemental vise donc à mieux appréhender ces aspects en dressant également un état des lieux écologique global à l'échelle de la commune.

Nuisances et risques :

Les risques naturels et technologiques :

La commune d'Orschwiller est dotée d'un DICRIM (document d'information communal sur les risques majeurs) approuvé le 22 mai 2015. Ce document comprend la description des risques et de leurs conséquences prévisibles pour les personnes, les biens et l'environnement, ainsi que l'exposé des mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets. La commune est également dotée d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) arrêté le 21 mai 2015. L'élaboration du PLU d'Orschwiller doit tenir compte de la présence des aléas et des risques naturels qui sont connus sur le territoire d'études.

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles : - Inondations et coulées de boue (arrêté du 11/01/1983 et du 20/07/1983) - Inondations, coulées de boue et mouvements de terrains (arrêté du 29/12/1999). La commune est soumise au risque de glissement de terrain. Ce phénomène se manifeste par un déplacement des sols à une profondeur variable, de quelques décimètres à plusieurs mètres de profondeur, le long d'un plan de glissement. Les facteurs favorisant ces désordres sont l'eau, la pente et la nature géologique de la roche. Le phénomène peut être

également la conséquence d'un terrassement, d'un mauvais drainage, d'un séisme ou d'une forte intempérie.

La commune a fait part de problèmes de ruissellement le long du ruisseau du Steinbach au niveau du lotissement, au sud-est du territoire communal. Une attention particulière doit donc être portée sur ce risque au moment de tout nouveau projet de construction nouvelle. Elle est également concernée par le risque « coulée d'eaux boueuses » qui désigne les écoulements chargés de terres en suspension qui ont été détachées par les pluies ou le ruissellement et qui sont entraînées par écoulement de l'eau à l'aval. Des coulées d'eaux boueuses peuvent se produire lors de phénomènes orageux intenses. La commune fait partie des zones à risque de coulées d'eaux boueuses définie dans le DDRM (Dossier départemental des risques majeurs) du Bas-Rhin. A noter que ce risque n'existe plus sur le territoire suite à l'engazonnement des vignes.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel depuis 1989. La commune est concernée par un aléa faible dans la partie orientale du territoire communal.

La commune est classée en zone de sismicité 3 où le risque sismique est modéré et est dans une moindre mesure soumise au risque « chute de blocs des versants rocheux ». Elle est concernée par le risque d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines non minières un ouvrage civil étant recensé au château du Haut-Koenigsbourg.

La commune d'Orschwiller est traversée par des voies routières sur lesquelles le transport de matières dangereuses est autorisé. Elle est par conséquent soumise au risque consécutif à un accident qui pourrait survenir lors du transport de tels produits. La traversée du ban par des canalisations de transport de gaz ou d'hydrocarbure font l'objet d'une servitude d'utilité publique.

Le DDRM du Bas-Rhin identifie que la commune est concernée par les risques miniers résiduels, c'est-à-dire apparaissant postérieurement à l'arrêt d'une exploitation minière et susceptibles de présenter un danger pour les personnes et les biens. De très anciennes mines d'argent ont été exploitées à Orschwiller.

La pollution des sols. La conservation de la mémoire d'un site pollué ou susceptible de l'être et l'information des opérateurs et aménageurs sont nécessaires pour éviter qu'un site, actuellement sans impact ne le devienne par suite de travaux ou de nouveaux usages inappropriés. Plusieurs sites sont ainsi recensés à Orschwiller. Il n'est pas prévu que ces espaces changent de destination. On recense une seule installation classée pour la protection de l'environnement qui correspond à la station services de l'aire de services autoroutière du Haut-Koenigsbourg.

Les nuisances :

Lutte contre le bruit :

Le territoire communal est traversé par plusieurs infrastructures de transports qui impliquent des prescriptions particulières d'isolement acoustique des façades lors de la construction de nouveaux bâtiments dans le but de lutter contre le bruit. Cette réglementation s'applique dans une bande de 300 m le long de l'A35 et de la ligne de train Strasbourg-Saint Louis ; et de 100 m le long de la RD1083. Bien que très fréquentées, ces infrastructures de transport se localisent de manière très excentrée du village ; et elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour l'habitat.

Les dispositifs climat, air, énergie :

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie transforme et complète le Plan Régional pour la qualité de l'air. Il décline les objectifs suivants à l'horizon 2020-2050 : Réduction des émissions de gaz à effet de serre, augmentation de la part des énergies renouvelables dans la production d'énergie, prévention et réduction de la pollution atmosphérique. La commune d'Orschwiller est également concernée par 2 Plans Climat Air Energie Territorial obligatoires le PCAET obligatoire du

Conseil Départemental, le PCAET obligatoire du Conseil Régional et un PCAET volontaire du PETR Alsace Centrale. Un Plan Climat Air Energie Territorial est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets.

Le traitement des déchets :

Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux a été adopté par le Conseil Départemental du Bas-Rhin le 09 décembre 2013. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux a été adopté par le Conseil Régional d'Alsace le 11 mai 2012. La gestion des déchets est gérée par le SMICTOM d'Alsace Centrale pour la collecte et le traitement des ordures ménagères. La collecte « porte à porte » est effectuée chaque semaine impaire pour les déchets ménagers, avec depuis le 1^{er} janvier 2023 la mise en place d'un forfait annuel compris dans le prix de base, tous les quinze jours pour les déchets triés recyclable et des containers de biodéchets sont présents dans la commune. La déchetterie la plus proche se localise à Scherwiller.

1.7. Nature et caractéristiques du projet :

Les enjeux sont divers et complexes à mettre en œuvre car il faut à la fois prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins en matière d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport et respecter les principes du développement durable (répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs), tenir compte des enjeux environnementaux (biodiversité, préserver les grandes composantes paysagères, modérer la consommation sur les espaces naturels, aller vers une ère de zéro artificialisation nette, porter une attention particulière à la ressource en eau, ne pas fragmenter les continuités écologiques (trame verte et bleue) et être compatible avec les différents plans et programmes.

En effet, le code de l'urbanisme introduit une notion de hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. En outre, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, ce qui implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le PLU d'Orschwiller doit être ainsi compatible avec :

- Le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse
- Le SAGE Ill-nappe-Rhin et le SAGE Giessen-Liepvrette
- Le SCoT de Sélestat et de sa Région
- Le PLH de la Communauté de Communes de Sélestat
- Le SRADDET de la Région Grand Est

Afin de répondre à ces objectifs et obligations, la commune a dû modifier, à deux reprises, son projet de PLU et présente ici son troisième arrêt.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice :

Mme Nicole MILANI a été désignée commissaire enquêtrice par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg le 26 avril 2023 selon la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs du Bas-Rhin.

2.2 Modalités de l'enquête :

Il s'agit d'une enquête menée dans le cadre des Codes de l'urbanisme et de l'Environnement d'une durée minimale de 30 jours ; la présente enquête a débuté le 13 juin 2023 et a été clôturée le 13 juillet 2023 soit 31 jours d'enquête. Une prise en compte du dossier a pu se faire de façon dématérialisée dès la désignation de la commissaire enquêtrice permettant ainsi la tenue d'une réunion préalable avec le Maître d'ouvrage et l'assistante à maîtrise d'ouvrage le 05 mai 2023.

Lors de chaque déplacement vers Orschwiller, la commissaire enquêtrice a visité divers lieux et sites qui ont pu faire l'objet d'observation émanant soit du public soit des personnes publiques associées.

Quatre permanences ont été organisées dont trois lors d'ouvertures exceptionnelles de la mairie le :

Mardi 13 juin 2023 de 9h00 à 11h00

Samedi 24 juin 2023 de 9h30 à 11h30

Lundi 03 juillet 2023 de 15h00 à 17h00

Jeudi 13 juillet 2023 de 14h00 à 16h00

La clôture de l'enquête et du registre des réclamations a été suivie d'un entretien avec M. le Maire d'Orschwiller, le bureau d'étude et l'assistante à maîtrise d'ouvrage.

Un procès-verbal de synthèse a été déposé le lundi 17 juillet 2023 contre accusé de réception voir annexes du présent rapport. L'objet du procès-verbal de synthèse est de communiquer au porteur de projet, la synthèse des observations écrites ou orales recueillies au cours de l'enquête ainsi que celles du commissaire enquêteur afin de lui permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête et par le commissaire enquêteur.

2.3 Information du public ;

Les annonces légales ont été publiées dans deux journaux locaux : les Dernières Nouvelles d'Alsace et l'Est Agricole le 26 mai 2023 et le 16 juin 2023.

L'affichage conforme aux prescriptions s'est fait à l'endroit habituel c'est-à-dire à la mairie et exceptionnellement pour plus de visibilité sur un panneau situé à l'entrée sud du village. D'autres vecteurs de communication préalable ont été utilisés tels que : le site Internet de la commune et la note d'information n° 4 du 27 avril 2023 destinés aux administrés.

Durant toute la durée de l'enquête le public avait accès à l'intégralité du dossier papier pendant les jours et les heures d'ouverture au public ainsi que sur le site de la commune où un lien dirigeait le public vers le registre dématérialisé.

Ce registre permettait de visionner et de télécharger le dossier soumis à l'enquête ainsi que de déposer des observations et de lire les observations déposées antérieurement. Le public pouvait consigner les observations ou réclamations soit directement sur le registre des réclamations pendant ou hors des permanences, soit par courrier à l'ordre de la commissaire enquêtrice ou encore par messagerie électronique à l'adresse suivante : plu-orschwiller@registredemat.fr

2.4 Climat de l'enquête :

La réception du public s'est faite dans un bureau du Rez-de-chaussée accessible à tous y compris au public à mobilité réduite. Il n'y a pas eu de pétition ou de personnes se disant opposées au projet de PLU.

2.5 Clôture de l'enquête

La commissaire enquêtrice a procédé à la clôture de l'enquête et du registre le jeudi 13 juillet 2023 à 16h20.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Toutes les observations ont été faites par écrit, certaines orales au moment de la permanence ont donné lieu à un courrier réceptionné et numéroté par la commissaire enquêtrice selon la date d'arrivée ou de dépôt.

3.1 Analyse comptable

1 courrier postal avec accusé de réception est arrivé en mairie.

2 courriers ont été déposés en mairie hors de la présence de la commissaire enquêtrice.

1 courrier a été déposé auprès de la commissaire enquêtrice durant les permanences.

3 observations ont été déposées sur le registre électronique.

Le dossier a été consulté une fois en mairie d'Orschwiller aux jours et heures habituels d'ouverture au public hors des permanences.

Aucune observation n'a été portée au registre d'enquête publique.

Lors des permanences en mairie la commissaire enquêtrice a reçu : 18 personnes.

Le 13/06/2023 : Pas de public

Le 24/06/2023 : 4 personnes qui n'ont pas consigné de réclamation mais dont une a remis un courrier ultérieurement.

Le 03/07/2023 : 6 personnes qui ont consulté les plans et le dossier. Aucune observation n'a été portée sur le registre mais un courrier a été remis à la commissaire enquêtrice.

Le 13/07/2023 : 8 personnes qui ont consulté les plans et le dossier. Aucune réclamation n'a été portée sur le registre d'enquête publique

Au total, la commissaire enquêtrice a reçu 18 personnes et réceptionné 7 courriers.

3.2 Synthèse des observations et réponses du Maître d'ouvrage.

OBSERVATION N° 001
<p>Le pétitionnaire demande à ce que le terrain cadastré section 2 n° 105, dont il n'est pas propriétaire soit retiré de la zone UA car il redoute une cohabitation difficile entre habitants et exploitant agricole ; la parcelle voisine comportant un hangar lui appartenant. Le cas échéant il souhaite qu'une partie de sa parcelle cadastrée section 2 n° 241 soit également intégrée dans la zone UA dans le but de pouvoir y implanter une construction qui isolera l'exploitation agricole de l'habitat. Un plan a été annexé à l'observation.</p>
Réponse du maître d'ouvrage
<p>Réponse et argumentaire de la commune :</p> <p><i>La demande de respect du recul de 60 m par rapport à la Grand Rue n'est pas applicable ici et cette règle de recul de 60m était inscrite dans le POS aujourd'hui caduc. Cette règle a été établie à l'époque de l'élaboration du POS pour faire face à des problèmes d'accès et de desserte en réseaux. Or la parcelle n°105 est desservie par les réseaux et dispose d'un accès via la rue de l'Altenberg. Il ne doit pas y avoir de nuisances liées à la circulation agricole dans la mesure où elle doit se faire via la Grand Rue et non le chemin de l'Oberer Grasweg.</i></p>

OBSERVATION N° 002
<p>Le propriétaire de la parcelle cadastrée section 1 n° 216 conteste la sortie de sa parcelle de la zone UBb et sa classification en zone N (espace tampon) en évoquant les grands objectifs du PADD et estime qu'il existe une incohérence en classant ce secteur en espace naturel alors qu'il figure dans l'enveloppe urbaine et que les possibilités d'extension du village sont limitées. Il demande le maintien de sa parcelle en zone urbaine. Plusieurs plans et photos ont été annexés au courrier.</p>
Réponse du maître d'ouvrage
<p>Réponse et argumentaire de la commune :</p> <p><i>Le classement en zone N permet d'assurer une certaine sécurité par rapport à la ligne à haute tension. La commune a connu un accident majeur (explosion) il y a quelques années, ce qui a entraîné une coupure de courant de 24h.</i></p> <p><i>Également, cette parcelle n°216 se situe en position d'extension urbaine et n'est donc pas continue au bâti existant, la route faisant limite à l'enveloppe urbaine.</i></p>

OBSERVATION N° 003

Le propriétaire de la parcelle section 9 n° 298 conteste la sortie de sa parcelle de l'ancienne zone UA du POS et sa classification en zone AV. Il précise que si ce choix avait été motivé par le fait que la parcelle soit enclavée, il aurait la possibilité d'instituer un droit de passage sur la parcelle voisine appartenant à la même famille. Un plan a été joint à l'observation.

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse et argumentaire de la commune :

La parcelle n°298 étant enclavée, elle ne dispose pas d'accès. En cas d'évolution du classement en UB de la parcelle n°298 et de vente de la parcelle n°299, le propriétaire de la parcelle n°298 ne disposerait plus d'accès.

OBSERVATION N° 004

Concerne l'ER n° 2 pour l'élargissement de la rue des Jardins pour que la nouvelle voie puisse avoir une emprise de 7 m ainsi que la classification de leur jardin dans les OAP (rue des jardins).

Les propriétaires ne souhaitent pas que leur verger attenant à leur domicile soit maintenu dans la zone OAP sectoriel rue des jardins pour préserver leur cadre de vie.

Elles contestent l'emplacement réservé n°2 matérialisé sur le PLU en précisant qu'il existait préalablement sur l'ancien POS et qu'elles sont déjà restées en retrait lors du dépôt de la déclaration préalable leur permettant d'installer une clôture avec un portail. Un plan a été joint au courrier

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse et argumentaire de la commune :

Le tracé de l'emplacement réservé sera repris (et décalé vers l'ouest) car une clôture a été réalisée suite à une autorisation d'urbanisme.

Concernant la constructibilité de la zone, il y aura un phasage sur les 3 secteurs d'OAP. Le plus à l'ouest est celui qui doit être urbanisé en premier, puis celui du milieu. C'est seulement après l'urbanisation de ces 2 secteurs que le 3^{ième} pourrait être urbanisé si les propriétaires des parcelles le souhaitent. Si ces propriétaires ne réalisent pas de projets ou qu'ils ne vendent pas alors ces terrains ne seront pas bâtis.

OBSERVATION N° 005

Concerne également le secteur OAP des jardins. Le propriétaire rejoint l'observation n° 004 en précisant qu'il a déjà respecté le retrait au moment de la mise en place de sa clôture et que l'ER n° 2 n'est pas justifié et qu'il souhaite garder son cadre de vie (espace de verdure, havre de paix). Concernant la parcelle n° 20 également dans cette OAP mais actuellement plantée en vignes il souhaite la conserver et surtout ne pas perdre la surface au bénéfice d'un parking.

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse et argumentaire de la commune :

Le tracé de l'emplacement réservé sera repris (et décalé vers l'ouest) car une clôture a été réalisée suite à une autorisation d'urbanisme.

Concernant la constructibilité de la zone, il y aura un phasage sur les 3 secteurs d'OAP. Le plus à l'ouest est celui qui doit être urbanisé en premier, puis celui du milieu. C'est seulement après l'urbanisation de ces 2 secteurs que le 3^{ième} pourrait être urbanisé si les propriétaires des parcelles le souhaitent. Si ces propriétaires ne réalisent pas de projets ou qu'ils ne vendent pas alors ces terrains ne seront pas bâtis.

OBSERVATION N° 006

Concerne la zone 2AU à l'Est du village. Le pétitionnaire demande une modification de la limite de cette zone qui intègre une partie de sa piscine et de son jardin aménagé. Il demande un recul de la limite de la zone 2AU jusqu'à la limite de la parcelle 402. Un plan a été joint au présent courrier.

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse et argumentaire de la commune :

Afin de répondre au mieux à la demande, il est proposé d'étendre très légèrement la zone UB afin de se caler sur l'existant (muret). Il s'agit donc de faire évoluer une petite partie de 2AU en zone UB.

OBSERVATION N° 007

Concerne une proposition de phasage opérationnelle pour l'OAP sectoriel rue des jardins sans modification du chemin d'accès (ER n°2).

Réponse et argumentaire de la commune :

Le tracé de l'emplacement réservé sera repris (et décalé vers l'ouest) car une clôture a été réalisée suite à une autorisation d'urbanisme.

Concernant la constructibilité de la zone, il y aura un phasage sur les 3 secteurs d'OAP. Le plus à l'ouest est celui qui doit être urbanisé en premier, puis celui du milieu. C'est seulement après l'urbanisation de ces 2 secteurs que le 3^{ième} pourrait être urbanisé si les propriétaires des parcelles le souhaitent. Si ces propriétaires ne réalisent pas de projets ou qu'ils ne vendent pas alors ces terrains ne seront pas bâtis.

Questionnements de la commissaire enquêtrice et réponses du maître d'ouvrage ;

- Les avis PPA et l'avis de la MRAe présents dans le dossier d'enquête comportent de nombreuses observations sans que celles-ci remettent en cause les orientations du PLU. Je rappelle qu'il n'y a pas eu d'avis défavorable et que la collectivité n'avait pas souhaité répondre à l'autorité environnementale avant l'enquête publique. Etant donné la teneur des

avis il serait opportun pour ma compréhension mais également pour celle du public d'y répondre. Votre mémoire me permettra d'analyser le bien-fondé de certaines observations et me sera d'une aide précieuse lors de la rédaction de mes conclusions.

Réponse et argumentaire de la commune :

Plusieurs demandes de la MRAE trouvent déjà leurs réponses dans le dossier présenté. Certaines observations dépassent ce à quoi peut répondre le PLU.

En annexe vous trouverez un tableau reprenant la synthèse des observations données par la MRAE et les réponses apportées par la commune.

- Concernant le dossier, qui je le précise est conforme à la réglementation, celui-ci devrait évoluer après la prise en compte des avis et des observations. Une mise à jour de certaines statistiques dans le diagnostic du rapport de présentation serait la bienvenue ainsi qu'une mise à jour des servitudes d'utilité publique.

Réponse et argumentaire de la commune :

Les statistiques inclus dans le dossier étaient les derniers à jours sur l'INSEE à cette période. La demande des SUP mises à jour a été faite auprès des services de l'Etat.

- Dans le règlement écrit, en zone AC vous autorisez les constructions, installations et extensions strictement nécessaires aux activités agricoles ainsi que les équipements liés à ces activités. Dans le cadre de l'emprise au sol vous précisez : « les annexes liées au logement de fonction – à l'exception des piscines- auront une emprise au sol cumulée maximale de 50 m² ». Ce qui sous-entend la possibilité de construire une piscine non limitée en taille. Veuillez me préciser si vous autorisez la construction d'une ou de plusieurs piscines dans la zone AC et dans quelles conditions.

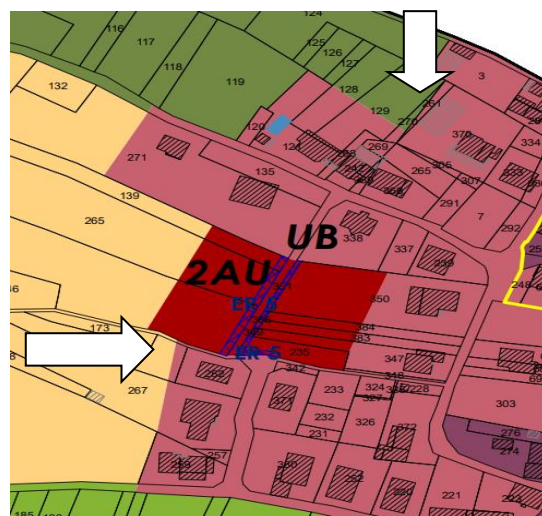
Réponse et argumentaire de la commune :

Afin de répondre au mieux à la demande, il est proposé de préciser que seulement une piscine sera autorisée.

- Sur le règlement graphique j'ai constaté deux limites de zones qui me paraissent peu cohérentes ; la limite de la zone UB de la parcelle n° 252 et celle de la parcelle n° 270. Y a-t-il une explication rationnelle ou s'agit-t-il simplement d'une erreur matérielle ? s'il s'agit d'une erreur je propose d'aligner la zone sur la limite parcellaire du n° 252 et d'intégrer la parcelle n° 270 en zone UB en cohérence avec la parcelle n° 271.

Réponse et argumentaire de la commune :

Ces erreurs matérielles seront corrigées.



- Lors d'un de nos entretiens vous redoutiez que certains logements essentiellement situés au centre village soient restaurés dans le seul but d'en faire des meublés touristiques. Pouvez-vous me communiquer un chiffrage récent du nombre de logements touristiques dans votre commune et m'indiquer si une réflexion est menée par le conseil municipal (ou au niveau intercommunal par le conseil communautaire) afin d'encadrer cette pratique ?

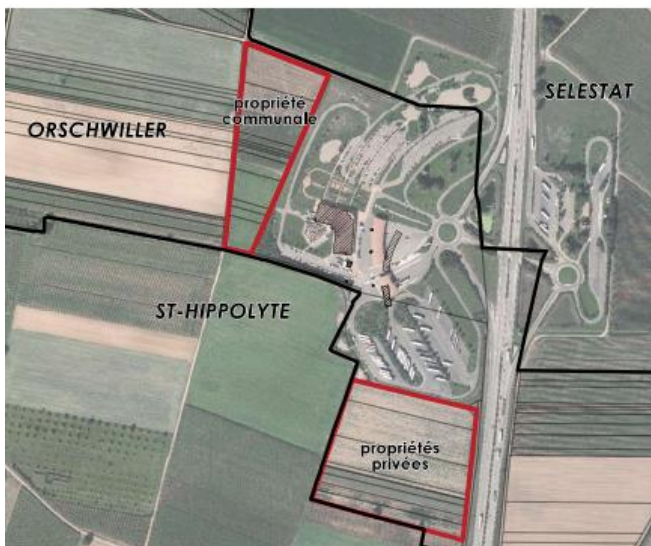
Réponse et argumentaire de la commune :

La commune va actualiser son recensement afin d'avoir une connaissance fine et à jour. La communauté de communes est également compétente pour la gestion touristique. A noter que cette compétence n'est pas régie par le PLU.

- L'orientation 4 du PADD souhaite offrir des conditions adaptées à l'évolution des activités économiques et à leur intégration dans le territoire. Le projet répond à cette orientation dans le domaine des activités artisanales et viticoles grâce notamment à la présence de ce tissu économique et sa possibilité d'extension au cœur du village. Concernant le tourisme c'est plutôt une activité fructueuse pour les particuliers, restaurateurs et les viticulteurs de plus le château du Haut-Koenigsbourg, bien qu'il soit situé sur le ban de la commune, ne génère pas de retombées financières pour la commune. Les recettes principales de la commune d'Orschwiller proviennent de l'aire de service autoroutière qui aujourd'hui est sous-dimensionnée. Le projet prévoit une zone IAUX dans sa continuité, mais celle-ci dépendra à la fois de la volonté des investisseurs et des propriétaires des terrains puisque vous n'avez pas la maîtrise foncière. Par contre, à l'ouest de la station, proche des réseaux, la commune est propriétaire des parcelles situées en zone A. Ne serait-il pas opportun de profiter de cette maîtrise foncière pour y mener un projet compatible avec le zonage qui pourra assurer à la commune des recettes supplémentaires et pérennes ?

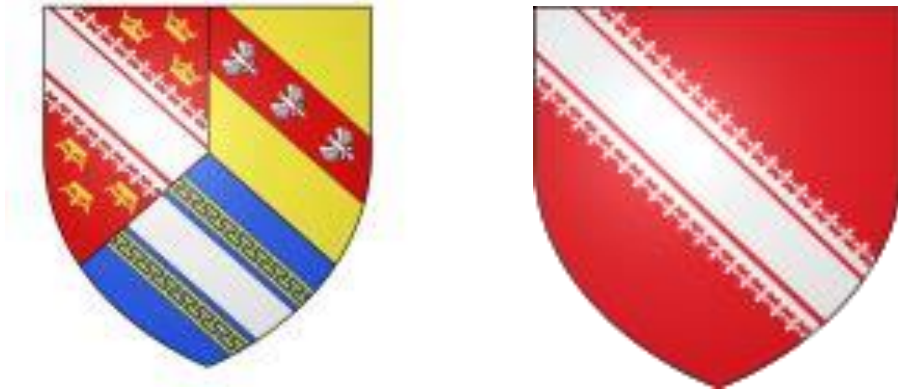
Réponse et argumentaire de la commune :

Cette proposition pourra être étudiée plus précisément et si besoin, le PLU pourra évoluer afin de permettre la réalisation de ce projet, sous couvert de la validation des différents services et un avis sur le projet.



Fait à Breitenbach le 1er août 2023
Nicole MILANI
Commissaire enquêtrice

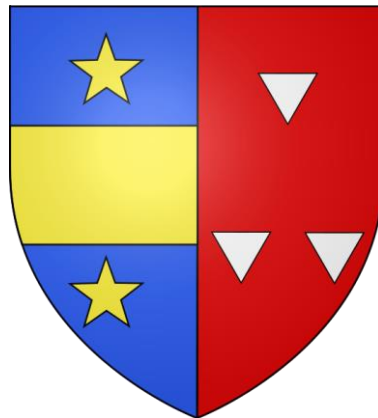
ENQUETE PUBLIQUE PARTIE N° 2



RÉGION GRAND EST

DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE d'ORSCHWILLER



ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU DE
LA COMMUNE D'ORSCHWILLER

DU 13 JUIN 2023 AU 13 JUILLET 2023

Selon l'arrêté du Maire en date du 12 mai 2023

La commissaire enquêtrice
Nicole MILANI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicole Milani', is written over the printed name.

PARTIE N° 2

4. LES CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

PREAMBULE

Désignée en qualité de commissaire enquêtrice en date du 26 avril 2023 par décision n° E23000047/67 par le Tribunal Administratif de Strasbourg, j'ai procédé à l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme de la commune d'Orschwiller.

L'enquête s'est déroulée durant 31 jours du 13 juin 2023 au 13 juillet 2023 en application de l'arrêté du Maire joint dans les annexes. Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie d'Orschwiller où se sont tenues quatre permanences.

4.1 Présentation du cadre de l'étude

Présentation du cadre général d'un PLU :

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ont succédé aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS). Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport et de culture.

Il expose un diagnostic, établi selon les mêmes critères que pour les SCOT et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP) un règlement ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...).

Le **rapport de présentation** explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard de cette consommation de l'espace.

Le **PADD** expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Les **OAP** (orientations d'aménagement et de programmation) propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles fixent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine. Elles permettent également de lutter contre l'insalubrité, assurer le renouvellement urbain et le développement ciblé.

Le **règlement (écrit et graphique)** fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs et explique la portée du règlement à l'égard des autres législations (RNU, règlement sanitaire, patrimoine archéologique...)

La structure du règlement est organisée autour des trois grands axes suivants :

- L'affectation des sols et la destination des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Les équipements, les réseaux et les emplacements réservés, les conditions de desserte, le traitement environnemental et paysager.

L'opposabilité de ces documents :

Les OAP, le règlement et les servitudes d'utilité publique sont **opposables aux tiers** (art. L.152-1 et L.152-7) :

Le règlement et les servitudes d'utilité publique sont opposables dans un strict rapport de **conformité**. Ce principe de conformité s'applique lors de l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées.

Les OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Les OAP et le règlement doivent être cohérents avec les thématiques fixées par le PADD : fonctions urbaines, qualification des espaces naturels et agricoles, production de logements, fonctions économiques, déplacements et stationnement, organisation de l'espace et aménagement, économies d'énergie, aménagement numérique, patrimoine...

Pour mémoire ; L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Au contraire, celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est toléré, dès lors que l'entendement des dispositions définies dans les OAP est respecté.

Le cadre technique :

La conception technique des documents graphiques et écrits doit tenir compte de l'évolutivité du PLU (modifications, révisions simplifiées, mises en compatibilité...). En effet, le PLU est un document vivant qui est amené à évoluer ponctuellement. Il est nécessaire d'adopter une forme qui permette une évolution facile et fiable du document (utilisation du SIG, documents dissociés, code graphique pour identifier la portée des pièces du PLU, outil de réalisation du règlement ...). Aujourd'hui, le PLU doit être conçu suivant des normes techniques qui permettent le dépôt sur la plate-forme nationale de l'urbanisme, appelée aussi Géoportail de l'urbanisme. Depuis le 1er janvier 2020, la publication électronique du PLU(i) sur le Géoportail de l'urbanisme remplace la publication au recueil des actes administratifs. Les utilisateurs consultant de plus en plus en ligne les documents administratifs, PLU compris, une mise en ligne nécessite donc une conception adaptée.

Présentation du PLU de la commune d'ORSCHWILLER :

La commune d'Orschwiller a prescrit l'élaboration de son PLU le 15 décembre 2015. Elle n'est plus couverte par son document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017, date de la caducité de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et est soumise au régime du RNU (règlement national d'urbanisme). Le projet d'élaboration du PLU d'Orschwiller a été arrêté une première fois le 31 octobre 2019 une seconde fois le 21 février 2020 et une troisième fois le 02 juillet 2021 qui fait l'objet de la présente enquête.

Lors des deux arrêts précédents, le projet de PLU a fait l'objet d'avis défavorables ou réservés de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), des services de l'État, de l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité) et de la chambre d'agriculture. Les avis défavorables portaient essentiellement sur :

- La consommation d'espace,
- Une zone à urbaniser dans l'AOC (vignoble),

- La création et la réglementation des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées),
- La capacité du réseau public eau-assainissement.

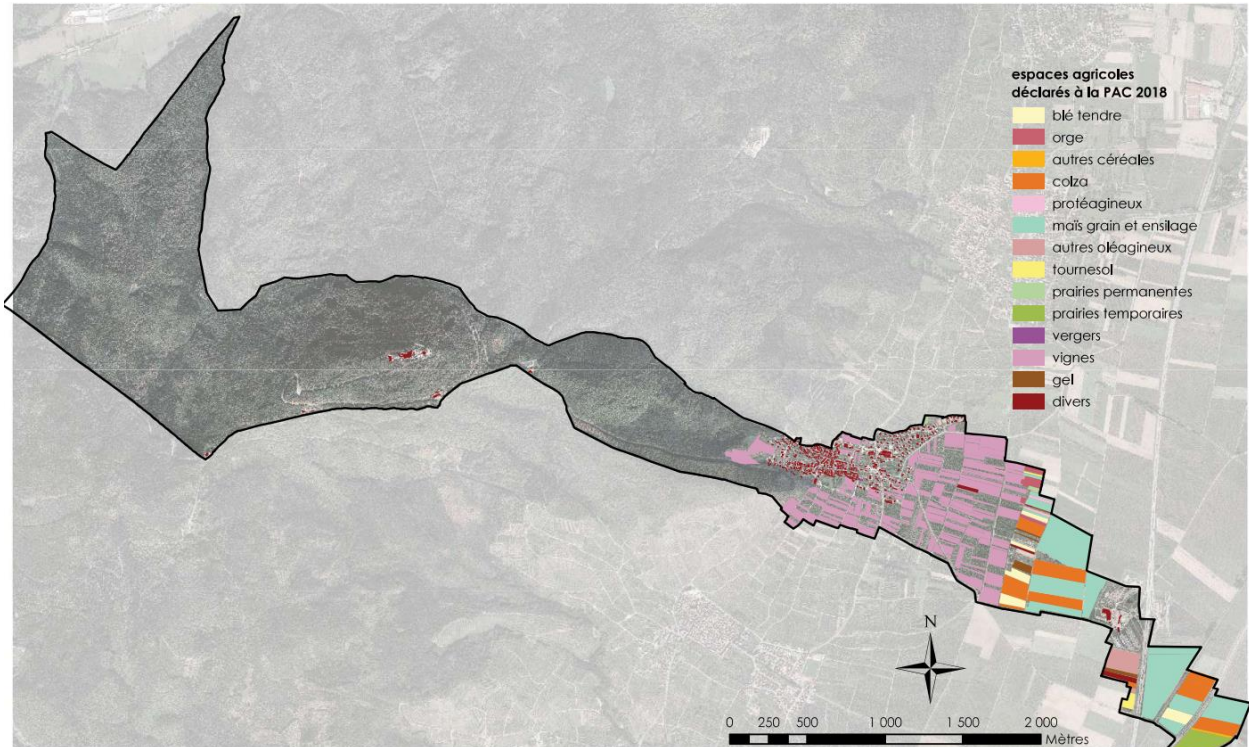
Pour le troisième arrêt soumis à la présente enquête, afin de prendre en compte ces avis, les ambitions démographiques et de consommation foncière ont été revues et réduites ; le nouveau projet a supprimé une zone 2AU, les STECAL répondent à un règlement adapté, une nouvelle OAP a été rajoutée sur les continuités écologiques (OAP trame verte et bleue) et le rapport de présentation a été complété.

Etant donné les arrêts successifs, des modalités de concertation complémentaires ont été mises en place entre ces différents temps de procédure. En amont du 3^{ème} arrêt, le dossier modifié a été remis à la disposition du public par papier et sur le site de la mairie avec à nouveau la mise à disposition d'un registre pour recevoir les éventuelles observations ou réclamations. Il n'y a pas eu de consignation sur ce registre.

Particularité de la commune :

C'est une commune implantée sur le piémont viticole, dans un vallon bordé des coteaux couverts de vignobles et en hauteur entourée de forêts.

Sa situation géographique est atypique et le plan ci-dessous parle de lui-même ; un ban communal long de 10 km et à peine 600 mètres de largeur au niveau du village. Il est entouré de vignes classées en AOC qui sont même imbriquées dans le centre. À l'extrême Est sont présents des espaces agricoles d'autre nature et une aire de services autoroutière le long de l'A35. A l'ouest, une surface importante de forêt avec en son centre le château du Haut-Koenigsbourg appartenant à la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) et qui accueille tous les ans plus d'un demi-million de visiteurs.



Plusieurs milieux naturels remarquables sont présents mais concerne de faibles superficies :

Il me semble que cette présentation succincte dans la partie deux est importante car elle permet à tout lecteur de comprendre aisément la problématique d'atteindre des objectifs de renouvellement de la population dans le respect de la sobriété foncière tout en préservant le cadre de vie des habitants et l'environnement naturel.

4.2 Conclusions partielles

4.2.1 Conclusion relative à l'étude du dossier et du projet

Le document « résumé technique » comporte une évaluation environnementale obligatoire en raison de la présence de plusieurs sites Natura 2000 sur le ban communal.

Concernant le rapport de présentation, vu les différentes étapes jusqu'à l'arrêt définitif du projet il aurait été opportun de revoir certaines statistiques. Pour le premier arrêt datant de 2019 les statistiques de 2017 (population, habitat, population active etc.) étaient certainement pertinentes mais pour une mise en enquête en 2023 une actualisation aurait été nécessaire. Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage m'a précisé qu'il ne disposait pas de statistiques INSEE plus récentes lors du troisième arrêt.

Une petite erreur matérielle est présente dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête concernant la date de ma désignation par l'ordonnance du TA il s'agit du 26 avril et non du 27 avril. De même, la départementale rejoignant la commune d'Orschwiller en venant de Sélestat a été renommée D 901 à la place de D201 (page 95 du rapport de présentation) suite à la fusion des conseils départementaux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin au 1^{er} janvier 2021.

En complément des informations du rapport de présentation, je précise que la cave vinicole d'Orschwiller-Kintzheim « les Faïtières », principal acteur économique a fusionnée fin 2022 avec la cave Jean Geiler d'Ingersheim. La Cave les Faïtières d'Orschwiller-Kintzheim avait obtenu la certification Haute Valeur Environnementale (HVE) à partir du millésime 2019 et a débuté en 2020 une conversion vers une agriculture biologique. Cette fusion intervient dans un contexte de marché en pleine transformation aussi bien d'un point de vue économique que d'un point de vue environnemental.

Le diagnostic territorial est complet et aborde tous les enjeux et aspects socio-économique (logement, population, économie...). Le PADD est synthétique et clair et se limite à cinq orientations :

- La valorisation du patrimoine bâti
- L'accueil de nouveaux habitants
- La préservation des paysages et de l'environnement
- L'évolution des activités économiques
- La promotion les déplacements alternatifs

Les OAP sectoriels traduisent les objectifs d'évolution pour la partie 1AUa et la rue des jardins, et je salue la présence de l'OAP Trame Verte et Bleue.

Les règlements écrit et graphique permettent de connaître les règles applicables aux différentes zones et parcelles, la rédaction du règlement écrit est claire et facilement accessible à tous cependant sa lecture ne sera pas suffisante (voir mon avis sur la forme ci-après).

Cinq Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL) sont présents dans la zone N avec des prescriptions différentes en fonction des activités déjà implantées.

4.2.2 Conclusion relative aux avis des PPA

Les personnes publiques associées (PPA) figurant au dossier ont émis des avis favorables assortis de réserves ou de recommandations. On peut supposer que ceux qui n'ont pas répondu n'ont pas d'objection. Je pense notamment aux communes limitrophes ; quelques habitations le long de la rue de la Wick sont implantées sur le ban de Kintzheim et le ban communal d'Orschwiller est entouré de vignes classées AOC aussi bien en limite avec Kintzheim qu'avec Saint-Hippolyte.

Les différents PPA reconnaissent des améliorations substantielles par rapport aux deux premiers arrêts et demandent à ce que la collectivité tienne compte de leurs observations, recommandations ou réserves.

Toutefois, j'ai relevé la formulation un peu particulière du SCOT de Sélestat et de sa région, je cite « Le bureau syndical estime que le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orschwiller n'est pas, dans son ensemble, incompatible avec le SCOT » j'en déduis qu'il est compatible...

S'il ne m'appartient pas de porter un jugement sur les avis des PPA je souhaite cependant émettre deux observations :

1. Je constate qu'on y retrouve des thématiques récurrentes : la mise en place d'un phasage de réalisation pour les OAP, la réglementation des STECAL, les conditions d'ouverture des zones 2AU, la cohabitation entre l'habitat et l'activité viticole, des compléments à apporter au dossier.
2. Je relève que la chambre d'agriculture conditionne son avis favorable, entre autres, à une prise en compte de leur demande de modification de zonage ; une parcelle à sortir de la zone UA et à intégrer dans la zone AV et une autre parcelle à sortir de la zone AV et à insérer en zone UB. Je m'étonne de cette prise de position sans appel concernant un intérêt plutôt individuel que général de la part d'une PPA.

Concernant la demande de la MRAe relative à la compatibilité du PLU avec le SRADDET l'annexe au mémoire en réponse est de nature à éclairer ce point (voir 3^{ème} partie - les annexes).

4.2.3 Analyse et conclusions sur les observations

Dans son ensemble les observations ne concernent pas l'adhésion ou la non adhésion au projet mais des demandes personnelles de propriétaires ou de riverains concernés par une modification de zonage ou par un emplacement réservé. Seul un pétitionnaire estime que ce PLU n'est pas une priorité pour le village et dénonce une bétonisation des espaces.

Toutes les observations font référence à l'ancien POS bien qu'il soit caduc depuis 2017 ; La commune d'Orschwiller est depuis sous le régime du RNU (règlement national d'urbanisme). Par conséquent il est peu pertinent d'établir un comparatif de zonage entre l'ancien POS et le projet de PLU, d'autant plus que de nouvelles réglementations ont profondément modifié les obligations en matière de consommation foncière et s'imposent aux collectivités.

Les observations n° 1, 2 et 3 concernent le zonage de parcelles individuelles. Les propriétaires ou riverains estiment que le projet de modification de zonage par rapport à l'ancien document d'urbanisme est injustifié et leur porte préjudice. La commune ne compte pas donner suite à ces demandes pour les raisons suivantes ;

Pour la parcelle section 2 n° 105 le maître d'ouvrage précise qu'elle est desservie par les réseaux et dispose d'un accès via la rue de l'Altenberg. Il ne devrait pas y avoir de nuisances liées à la circulation agricole dans la mesure où elle doit se faire via la Grand Rue et non le chemin de l'Oberer Grasweg.

Je rejoins l'avis de la commune et rappelle que tout l'ancien village est concerné par cette imbrication de vignes, de bâtiments d'exploitation et de caves à proximité des immeubles d'habitation. Je gage que les personnes qui s'installent dans ce contexte ont connaissance des nuisances qui pourraient en découler et que le meilleur moyen pour une cohabitation harmonieuse c'est le respect de la réglementation pour les uns et l'acceptation ponctuelle des désagréments pour les autres.

Pour la parcelle section 1 n°216 la réponse le maître d'ouvrage met en avant qu'elle se situe en position d'extension urbaine et n'est donc pas continue au bâti existant.

Il n'y a aucune autre remarque portant sur ce secteur. La proposition d'en faire une zone tampon entre l'espace bâti et la zone naturelle ne me paraît pas inappropriée au regard de la configuration des terrains et de la proximité d'une ligne à haute tension. Bien que certains arguments du pétitionnaire concernant l'ensemble de la zone sa demande d'intégrer uniquement la parcelle n° 216 dans le zonage UB reviendrait à autoriser une construction isolée et à créer une inégalité de traitement difficilement justifiable.

Pour la parcelle section 9 n° 298 le mémoire en réponse rappelle qu'il s'agit d'une parcelle enclavée et sans réseaux.

La demande du propriétaire me paraît légitime étant donné que la parcelle figurait dans un acte de succession et que sa valeur est substantiellement diminuée par la modification de zonage. C'est une situation que je rencontre régulièrement lors de ce type d'enquête et là se pose toujours la question de l'intérêt général qui prime sur l'intérêt particulier et notamment en matière de financement des réseaux car il n'y a aucun intérêt pour une collectivité de classer une parcelle en zone constructible et de devoir refuser le permis de construire pour des raisons d'accès et ou de réseaux. Cependant, dans le cas présent, le pétitionnaire a précisé qu'un accès pourrait être possible par la parcelle n° 299 appartenant à la même famille. Je conseillerais éventuellement au propriétaire de fournir un document officiel avec engagement de la part du propriétaire de la parcelle n°299 d'accorder une servitude de passage (accès et réseaux) pour la parcelle n° 298 avant l'approbation du PLU. Il reste que la décision finale de revoir ou non sa position appartient à la commune.

Les observations n° 4, 5 et 7 relatives à l'emplacement réservé n° 2 sont justifiées, en effet, les propriétaires concernés sont restés en retrait lors de l'implantation de leurs clôtures qui ont fait l'objet de demandes d'autorisation.

Je me permets de rappeler ici que l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires de terrains frappés par un emplacement réservé, la possibilité de faire valoir leur droit de délaissement en mettant le bénéficiaire en demeure d'acquérir le terrain ou de lever la réserve. Le propriétaire d'un terrain peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Dans le cas où la collectivité ne se rendrait pas acquéreur du bien, les limitations au droit de construire et la réserve ne lui sont plus opposables après un délai d'un an et trois mois.

Je rejoins la proposition du mémoire en réponse de reprendre l'ER n° 2.

Observation n° 4 : les propriétaires demandent à sortir de l'OAP sectoriel des jardins, pour les observation n° 5 et 7 la mise en place d'un phasage opérationnel dans ce secteur.

La collectivité dans son mémoire en réponse propose le phasage suivant je cite : « Concernant la constructibilité de la zone, il y aura un phasage sur les 3 secteurs d'OAP. Le plus à l'ouest est celui qui doit être urbanisé en premier, puis celui du milieu. C'est seulement après l'urbanisation de ces 2 secteurs que le 3^{ème} pourrait être urbanisé si les propriétaires des parcelles le souhaitent. Si ces propriétaires ne réalisent pas de projets ou qu'ils ne vendent pas alors ces terrains ne seront pas bâtis ».

La commune répond favorablement à ces demandes, je prends note du phasage.

L'observation n° 6 concerne une modification de la limite 2AU (à l'Est du village) au niveau de la parcelle n°282, une partie de la piscine privative, l'aménagement autour du bassin ainsi que le muret de soutènement édifié partiellement sur la parcelle sont intégrées dans le zonage 2AU. La commune propose d'étendre très légèrement la zone UB afin de se caler sur l'existant (muret). Il s'agit donc de faire évoluer une petite partie de 2AU en zone UB.

Je prends note de la décision et approuve cette proposition.

4.2.4 Conclusion relative à la réponse au procès-verbal de synthèse

Il est nécessaire de rappeler qu'il s'agit d'avis et de commentaires qui ont pour but de m'apporter des précisions sur les points soulevés et une aide à la compréhension. Le mémoire en réponse ne préjuge aucunement des modifications éventuelles qui seront prises par la collectivité qui a la charge d'approuver le PLU conformément l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme qui stipule « Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire sont présentés lors d'une séance du conseil. Ensuite, l'organe délibérant approuve ou non le projet en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ».

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont cohérentes et argumentées. Elles permettent de donner une suite favorable à certaines demandes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause le dossier soumis à l'enquête. Le maître d'ouvrage a également répondu à mes questionnements et à mes observations. Je salue tout particulièrement les réponses apportées à l'avis de la MRAe, celles-ci me permettent d'analyser le bien-fondé de certaines observations et représentent une aide précieuse pour la rédaction de mes conclusions et de mon avis. En effet, à la lecture du dossier mis à l'enquête il me semblait que certaines remarques n'étaient plus d'actualité ou n'étaient pas gérées par le PLU d'Orschwiller.

4.5 Conclusion générale sur le PLU

Faisant suite aux conclusions partielles ci-dessus, le dossier déposé à l'enquête ainsi que la procédure et les conditions de déroulement de l'enquête publique sont conformes à la législation actuelle.

Les formalités de publicité et d'affichage ont été réalisées conformément à la réglementation. L'enquête publique a été menée dans le respect de la législation et a permis de donner à chacun la possibilité de s'informer ou de déposer une réclamation.

Les objectifs fixés prennent bien en compte l'évolution de la commune et les choix retenus sont réalisables et cohérents. Certains documents et notamment le rapport de présentation peuvent facilement être rectifiés et améliorés afin de parfaire l'exactitude des données.

Les observations émises lors de l'enquête ne représentent pas une remise en cause du projet, cette enquête a mobilisé moyennement le public : J'ai reçu 18 personnes lors des quatre permanences et réceptionné 7 courriers.

Cette participation que je qualifierai de moyenne peut s'expliquer éventuellement pour les raisons suivantes :

- La durée d'élaboration du PLU : une succession de réunions d'information et une concertation continue tout au long du processus avec un dossier alimenté au fur et à mesure de l'avancée disponible en mairie et sur le site internet de la commune
- Une prise en compte par la collectivité des observations orales des administrés lors des réunions. Des explications et des informations ont été fournies directement aux administrés tout au long de la procédure par le maire et les élus ainsi que par la commission d'urbanisme ouvert à d'anciens élus qui ont la connaissance du terrain
- Un dossier consultable en ligne qui peut également expliquer la faible consultation du dossier papier déposé en mairie
- Une adhésion au projet pour une grande partie du public.

4.6 Avis motivé

4.1 L'avis sur l'examen des conditions de forme et de fond.

SUR LA FORME :

L'examen global des pièces du dossier d'enquête, a fait ressortir que celui-ci était bien conforme aux dispositions légales. Les documents fournis sont conformes aux textes, suffisamment lisibles et accessibles pour permettre une parfaite information du public sur l'objet de l'enquête publique. A préciser que la pièce intitulée « résumé technique » comporte une évaluation environnementale plusieurs site Natura 2000 étant présents sur le territoire communal. Les enjeux ainsi que les objectifs à atteindre sont annoncés et déclinés dans les différents documents ; il s'agit pour la commune de permettre aux jeunes gens de la commune de s'installer et d'attirer de jeunes familles afin d'assurer le renouvellement de la population vieillissante tout en préservant les paysages et l'environnement. J'estime qu'il y a une cohérence entre les différents documents du PLU et que le dossier est considéré comme compatible avec le SCOT de Sélestat et de ses environs et son document d'orientations et d'objectifs (DOO).

Nous sommes ici en présence d'un PLU modernisé, c'est-à-dire qu'il n'y a plus d'obligation à traiter les règles relatives aux implantations dans le règlement ; c'est une sorte de règlement « à la carte », adapté au projet d'aménagement et de développement durable et qui permet d'atteindre les divers objectifs. En outre, le renforcement du rôle des OAP permet de concevoir en fonction des circonstances locales, des règlements fixant un plus grand nombre d'orientations. Pour atteindre ces différents objectifs la commune d'Orschwiller a eu recours à deux OAP sectoriels ainsi qu'une OAP Trame Verte et Bleue. Quand je dis PLU Modernisé je ne sous-entends pas que sa compréhension soit plus simple pour l'administré, en effet, là ou auparavant le règlement était la pièce maîtresse il convient maintenant de consulter plusieurs documents pour connaître toutes les conditions d'urbanisation. Je note également que le fait d'avoir associé le service instructeur des demandes d'autorisation urbaine (l'ATIP) en tant qu'assistant à maître d'ouvrage dès l'élaboration du PLU va permettre de réduire voire d'éliminer tout risque d'interprétation des documents d'urbanisme.

L'affichage est conforme aux prescriptions et s'est fait à l'endroit habituel c'est-à-dire à la mairie et exceptionnellement, pour plus de visibilité, sur un panneau situé à l'entrée sud du village. L'affichage est resté en place durant toute la durée de l'enquête publique. D'autres vecteurs de communication préalable ont été utilisés tels que : le site Internet de la commune et la note d'information n° 4 du 27 avril 2023 destinés aux administrés.

Durant toute la durée de l'enquête le public avait accès à l'intégralité du dossier papier pendant les jours et les heures d'ouverture au public ainsi que sur le site de la commune où un lien dirigeait le public vers le registre dématérialisé. Le public pouvait consigner les observations ou réclamations soit directement sur le registre des réclamations pendant ou hors des permanences, soit par courrier à l'ordre de la commissaire enquêtrice ou encore par messagerie électronique.

La durée de l'enquête, l'information préalable, la fréquence d'ouverture de la mairie au public, les permanences assurées, l'accès à un dossier dématérialisé sur le site de la mairie ainsi que la mise à disposition d'une adresse électronique pour la réception des observations permettaient à toutes les personnes intéressées de pouvoir s'exprimer oralement ou par écrit.

SUR LE FOND :

La modération de l'étalement urbain réclamé par l'Etat, les agriculteurs et les associations militantes en faveur de la nature est d'autant plus difficile à mettre en œuvre que les anciens POS avaient déclaré constructibles des terrains pour la plupart initialement destinés aux enfants de leur propriétaire qui

constituent une population jeune habituée au monde rural. L'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace invite à la mise en place du principe de zéro artificialisation nette (ZAN) du territoire à court terme. Cette instruction note que ceci suppose dans un premier temps d'infléchir la consommation, puis de la stopper par un usage sobre de l'espace. La commune dans son projet de PLU, a déjà fait des efforts en réduisant les zones initialement constructibles dans les arrêtés précédents. La tâche est d'autant plus complexe que les moyens d'extension sont limités au regard des secteurs AV (vignes en AOC) qui entourent la zone urbaine. Cependant, comme pour les autres propriétaires de la commune, les viticulteurs aussi souhaitent que leurs enfants puissent s'installer et continuer à exploiter leurs domaines viticoles.

Lors de la période allant de 1980 à 2010 l'extension urbaine s'est faite dans la partie Est de la commune par la réalisation de lotissements avec une consommation foncière élevée. Le PLU classe ce secteur en UC pour bien le différencier des autres zones urbaines et n'autorise que des habitations et activités artisanales sous certaines conditions.

Dans le projet de PLU je relève cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone N. Le règlement précise leurs usages, leurs affectations et destinations. Il s'agit de secteurs à vocation touristique (le château du Haut-Koenigsbourg, restauration-hôtellerie, nurserie de la volerie des aigles de Kintzheim). La possibilité d'extension portée à 30 % de l'emprise au sol existant (excepté en secteur NA) et dans le cas d'une construction nouvelle d'une surface cumulée de l'emprise permise jusqu' à 800 m² est somme toute très généreuse. M. le maire m'a confirmé que ces dispositions répondaient à des projets de développement non encore finalisés mais que la commune d'Orschwiller souhaitait se tenir prête à pouvoir y répondre. De même, elles lui permettront dans le secteur du château (NHK) de mettre en place de petites infrastructures à la disposition des touristes et de réaménager les parkings. Certains de ces sites sont visibles de la plaine et je rejoins tout à fait les services de la direction régionale des affaires culturelles d'interdire dans le règlement l'utilisation du blanc pur pour les façades.

Au sujet de la protection du patrimoine bâti, des monuments historiques et du petit patrimoine je n'ai pas d'observation spéciale à formuler, sa prise en compte me paraît adaptée et je constate qu'en 2016, la commune d'Orschwiller a été classée « Plus beau village d'Alsace ». Concernant le transport et les déplacements ; la commune n'est pas desservie par le train mais un bus de la SNCF de la ligne Sélestat-Ribeauvillé dessert la commune 5 à 7 fois par jour en plus des bus scolaires. Nous sommes en milieu rural, les transports en commun sont peu développés et le co-voiturage peu utilisé. En tenant compte de la situation géographique de la commune, j'estime que le développement et la sécurisation des liaisons cyclables ainsi que l'encouragement du co-voiturage avec la mise en place de stationnements spécifiques répondent aux objectifs du PADD.

La commune d'Orschwiller ne compte plus de sièges d'exploitations agricoles à vocation de culture ou d'élevage mais des activités viticoles qui constituent un poids économique et culturel majeur. A noter que les bâtiments liés à ces activités sont essentiellement implantés dans la zone urbaine UA et UB. Ils font partie de la morphologie de ce village depuis toujours. On peut effectivement se poser la question de la cohabitation entre l'activité viticole et l'habitat. Le règlement écrit précise bien pour chaque zone urbaine quelles sont les activités autorisées ou interdites. La formulation « autorisé sous réserve que les activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage » est vague mais à partir de quand considère-t-on qu'une nuisance est grave ? C'est donc bien une question à laquelle devra répondre un juge en cas de dépôt de plainte.

Je rejoins les différents avis et observations quant à la précision d'une planification prévisionnelle d'ouverture des différentes zones à urbaniser. En effet, lorsqu'on est en présence d'une zone à urbaniser où la collectivité n'a pas la maîtrise foncière le projet dépend de la volonté d'action des propriétaires. La commune va mobiliser en premier les dents creuses en zone UB et la zone 1AUA, avant d'ouvrir les zones 2AU.

L'OAP du secteur du stade me paraît réalisable à court terme et ne présente pas de difficulté particulière, par contre, une précision sur les conditions d'urbanisation serait souhaitable. L'OAP rue des jardins représente une dent creuse importante dans laquelle on trouve actuellement des jardins, des vergers et principalement de la vigne classée en AOC. Dans cette OAP la densité de logement est réglementée et un nombre de 21 logements devront y être réalisés. Les observations dénonçant une perte du cadre de vie et une réticence voire une opposition à perdre leur jardins, vignes ou vergers au bénéfice d'habitation concernent essentiellement ce secteur. La proposition du maître d'ouvrage est de prioriser en premier lieu le secteur le plus à l'ouest, puis celui du milieu. C'est seulement après l'urbanisation de ces 2 secteurs que le 3^{ième} pourrait être urbanisé si les propriétaires des parcelles le souhaitent. Ce phasage consensuel faisant suite aux observations émises ne suffira peut-être pas à atteindre l'objectif temporel escompté à court terme ni peut-être même à moyen terme.

Les zones 2 AU sont donc conditionnées à la fois à l'achèvement des zones à urbaniser à court terme, à la mise en conformité de la station de traitement des eaux usées de Sélestat (compétence intercommunale) et à une modification du PLU. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans les six ans suivant sa création, ou au-delà si elle a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. On peut se poser la question de la pertinence d'avoir laissé ces 2 zones 2AU dans ces conditions. Je rappelle que la seule possibilité d'extension du village passe par la consommation d'espaces de vignes AOC bien que ces deux zones à urbaniser se trouvent dans le prolongement du bâti existant.

Une commune se doit d'anticiper et il est difficile de se projeter dans l'avenir car la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement va modifier bien des comportements. Les enjeux de la viticulture de demain sont multiples. Il y a bien sûr le réchauffement climatique, mais également la prise en compte des nouveaux comportements des consommateurs ainsi qu'un manque chronique de main-d'œuvre pour l'ensemble du secteur viticole. D'ores et déjà au niveau national, les jeunes viticulteurs qui s'installent ou reprennent des domaines viticoles sont de moins en moins nombreux. Difficile dans ce contexte de faire des prévisions à long terme.

Les collectivités font partie des acteurs publics agissant pour la transition écologique, face à des réalités perceptibles sur le territoire telles que la sécheresse, la pénurie d'eau, la chaleur des villes etc. Des solutions existent même à l'échelle d'une petite commune comme Orschwiller ; la transition vers des énergies renouvelables, améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, encourager la mobilité durable. En matière de transition écologique, les obligations réglementaires des collectivités concernent :

- La prise en compte de la biodiversité dans leurs politiques d'aménagement notamment en préservant les espaces naturels et en développant les trames vertes et bleues
- La réduction des consommations énergétiques de ses bâtiments et équipements
- La collecte sélective des déchets
- Et pour les communes de plus de 20 000 habitants l'obligation de se doter d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le présent projet tient également compte de ces obligations et je rappelle que la commune est couverte par un plan climat énergie territorial (PCAET) volontaire. Un Plan Climat Air Energie Territorial est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets.

En raison des conclusions et des motivations qui viennent d'être exposées, j'estime que le projet est de nature à permettre de relancer un développement démographique mesuré de la commune en proposant une urbanisation progressive, évitant notamment une consommation immédiate de terres viticoles. De plus, il prévoit une préservation des paysages pour assurer la protection des continuités écologiques en y intégrant une OAP trame verte et bleue. Les différentes précisions, rectifications et mises à jour consécutives au mémoire en réponse ne remettent pas en cause le dossier soumis à

l'enquête. Ne perdons pas de vue qu'un PLU est avant tout un document vivant qui est amené à évoluer ponctuellement afin de répondre aux besoins de la population et ou de la commune.

En conséquence,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la révision du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orschwiller assorti de 7 recommandations énumérées comme suit :

1. Que soient intégrées à ce projet les précisions proposées par la commune dans son mémoire en réponse et notamment la proposition de phasage de l'OAP rue des jardins et la mise à jour des servitudes d'utilité publique
2. Que soient pris en compte les différentes erreurs matérielles relevées soit dans le procès-verbal de fin d'enquête soit dans mes conclusions sur l'étude du dossier
3. Que la commune tienne compte de mon analyse et de mes conclusions sur les observations
4. De rajouter aux OAP les risques liés au radon
5. De préciser dans le règlement écrit que la possibilité de constructions neuves dans le secteur NHK s'entend sur l'ensemble des 2 secteurs et non chacun d'entre eux
6. D'ajouter dans le règlement écrit, pour la zone N, l'interdiction des couleurs vives et ou du blanc pur
7. D'ajouter dans le règlement écrit pour le secteur de la rue du stade : Conditions de l'urbanisation : l'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur via un permis d'aménager. L'urbanisation doit être contiguë à l'espace bâti existant et ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et à la voirie publique existante au droit de la zone. »

Fait à Breitenbach, le 1^{er} aout 2023

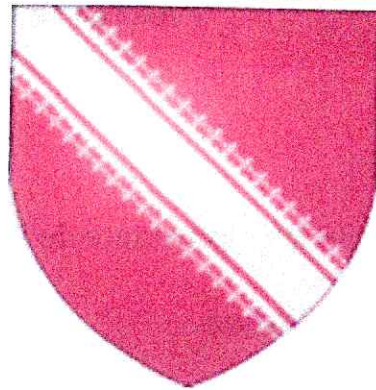
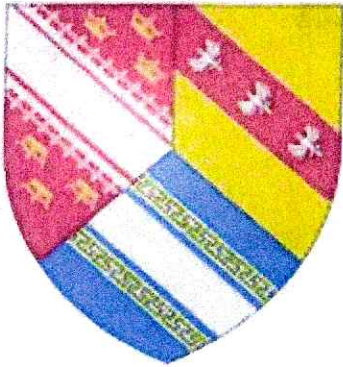
Nicole MILANI

Commissaire enquêtrice



ENQUETE PUBLIQUE

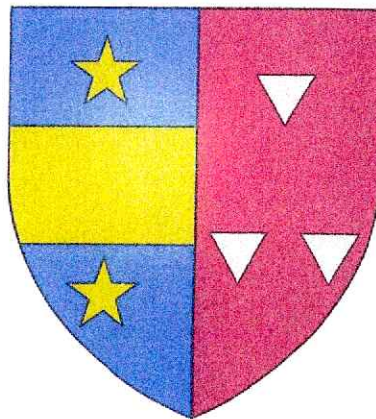
PARTIE N° 3



RÉGION GRAND EST

DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE d'ORSCHWILLER



ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU DE
LA COMMUNE D'ORSCHWILLER

DU 13 JUIN 2023 AU 13 JUILLET 2023

Selon l'arrêté du Maire en date du 12 mai 2023

La commissaire enquêtrice
Nicole MILANI

PARTIE N° 3 – ANNEXES

- ❖ L'arrêté portant sur l'ouverture de l'enquête publique
- ❖ Les avis de publication
- ❖ Le procès-verbal de fin d'enquête et son mémoire en réponse
- ❖ L'annexe au mémoire en réponse à la MRAe
- ❖ Plans comprenant la localisation des observations



Département du Bas-Rhin
COMMUNE D'ORSCHWILLER - 67600
1, Place de la Mairie - Tél : 03.88.92.06.51
accueil@mairie-orschwiller.fr - <http://www.mairie-orschwiller.fr>

A R R E T É

d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme

Le Maire

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-6, L.153-19 et R.153-8 ;
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- Vu le schéma de cohérence territoriale de Sélestat et sa région approuvé le 17/12/2013, mis en compatibilité le 28/06/2016, modifié le 04/06/2019 ;
- Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 28/04/1998 et modifié le 03/06/2004 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 15/12/2015 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme, précisant les objectifs poursuivis par la commune et définissant les modalités de la concertation ;
- Vu la caducité du plan d'occupation des sols intervenue le 27/03/2017 ;
- Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 15/11/2018 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 31/10/2019 décidant du passage au contenu modernisé du PLU, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 02/07/2021 tirant le bilan de la concertation et ré-arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 02/12/2022 tirant le bilan de la concertation et ré-arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 27/04/2023 désignant une commissaire enquêtrice ;

A R R E T E :

- ARTICLE 1 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme (PLU) dont les axes principaux sont :
- Disposer d'un document d'urbanisme permettant d'atteindre une population de l'ordre de 750 habitants en 2030, en privilégiant la réalisation de nouveaux logements au sein de l'enveloppe bâtie de référence,
 - Disposer de capacités d'extension au-delà de l'enveloppe urbaine, afin de préserver les secteurs AOC,
 - Limiter le développement urbain sur les coteaux et prendre en compte la difficile desserte en eau de ces secteurs,
 - Préserver au mieux les biens et les personnes notamment des risques de coulées d'eaux boueuses,
 - Préserver les perspectives paysagères,
 - Préserver la typologie des constructions existantes,
 - Permettre au sein de l'enveloppe urbaine le développement des activités hôtelières, de restauration et de viticulture.
- ARTICLE 2 :** Cette enquête publique se déroulera **du mardi 13 juin 2023 à 9h00 au jeudi 13 juillet 2023 à 16h00**, pour une durée de **31** jours consécutifs.
- ARTICLE 3 :** Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par délibération du conseil municipal.
- ARTICLE 4 :** Madame Nicole MILANI, en retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.
- ARTICLE 5 :** Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :
- Le lundi de 14h00 à 17h00
 - Le mardi de 14h00 à 17h00
 - Le vendredi de 9h à 11h45
- Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :**
- **Mardi 13 juin 2023 de 9h à 11h00**
 - **Samedi 24 juin 2023 de 9h30 à 11h30**
 - **Jeudi 13 juillet de 14h à 16h00**
- ARTICLE 6 :** Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique en mairie, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.
- ARTICLE 7 :** Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registredemac.fr/plu-crschwiller>
- ARTICLE 8 :** La commissaire enquêtrice se tiendra à disposition du public à la mairie aux jours et aux horaires suivants :
- **Mardi 13 juin 2023 de 9h00 à 11h00**
 - **Samedi 24 juin 2023 de 9h30 à 11h30**
 - **Lundi 3 juillet 2023 de 15h00 à 17h00**
 - **Jeudi 13 juillet 2023 de 14h00 à 16h00**

- ARTICLE 9 :** Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :
- soit en les consignants sur le registre d'enquête coté et paraphé par la commissaire enquêtrice et déposé à la mairie
 - soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête, à la mairie, sise 1 place de la Mairie 67600 Orschwiller
 - soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plu-orschwiller@registredemat.fr
 - soit en les consignants sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/plu-orschwiller>

ARTICLE 10 : Les observations et propositions transmises par voie électronique seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête sur le site internet de l'enquête publique mentionné à l'article 7.
L'ensemble des observations pourront être consultées dans le registre papier tenu à disposition en mairie.

ARTICLE 11 : Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

Ils seront également publiés sur le site internet de la commune pendant la même durée.

ARTICLE 12 : Le dossier de PLU comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation.

ARTICLE 13 : Ladite évaluation a été envoyée pour avis à l'autorité environnementale. Sa réponse (ou la mention d'une absence de réponse) figurera au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 14 : L'autorité responsable du projet de révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme est la commune d'Orschwiller représentée par son Maire, Monsieur Claude RISCH, et dont le siège administratif est situé 1 place de la Mairie 67600 Orschwiller. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

ARTICLE 15 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace
- L'Est Agricole et Viticole

Cet avis sera affiché dans le(s) lieu(x) officiel(s) d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.

Copie du présent arrêté sera notifiée à :

- Madame la Sous-Préfète chargée de l'arrondissement de Sélestat-Erstein
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif
- Madame Nicole MILANI commissaire enquêtrice

Fait à Orschwiller, le 12 mai 2023

Le Maire

Claude RISCH



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE D'ORSCHWILLER

Révision du Plan d'occupation des sols pour sa transformation en Plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal du 12 mai 2023, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme (PLU), qui a pour objet : - l'élaboration d'un document d'urbanisme permettant d'élaborer les décisions de planification (code de l'urbanisme) ; - l'élaboration d'un document d'urbanisme permettant d'élaborer les décisions de planification (code de l'urbanisme) ; - l'élaboration d'un document d'urbanisme permettant d'élaborer les décisions de planification (code de l'urbanisme) ;

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

COMMUNE D'ORSCHWILLER

Avis d'enquête publique Révision du Plan d'occupation des sols pour sa transformation en Plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal du 12 mai 2023, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme (PLU), qui a pour objet : - l'élaboration d'un document d'urbanisme permettant d'élaborer les décisions de planification (code de l'urbanisme) ; - l'élaboration d'un document d'urbanisme permettant d'élaborer les décisions de planification (code de l'urbanisme) ;

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête sera accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Nicole MILANI
Commissaire Enquêtrice
8 Site des Sapins
67220 BREITENBACH

BREITENBACH, le 17 juillet 2023

A
M. Claude RISCH
Maire d'Orschwiller
67600 ORSCHWILLER

PROCÈS-VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE ET DEMANDE DE MÉMOIRE EN RÉPONSE

Dans le cadre de l'Enquête Publique portant sur la révision du POS en PLU de la commune d'Orschwiller.

A l'issue de la dernière permanence du 13 juillet 2023 l'enquête publique ci-dessus désignée a été clôturée et un entretien entre le maître d'ouvrage, son bureau d'étude, son assistante à maîtrise d'ouvrage et la commissaire enquêtrice a eu lieu.

Bilan comptable :

- 18 personnes ont été reçues par la commissaire enquêtrice
- 2 courriers ont été déposés en mairie hors des permanences
- 1 courrier a été déposé lors de la troisième permanence.
- 1 courrier postal avec accusé de réception a été reçu par la mairie
- 3 observations ont été portées sur le registre dématérialisé

Vous trouverez en annexe le tableau de synthèse des observations. Je vous demanderai d'indiquer dans vos réponses le numéro du courrier ou de l'observation. Veuillez également répondre de façon précise à mes questionnements et demandes qui devront m'apporter des éléments de réponse et me permettre d'établir un avis motivé lors de la rédaction de celui-ci.

Le présent procès-verbal figurera dans les annexes ainsi que le mémoire en réponse.

Je vous prie de répondre dans les meilleurs délais et de bien vouloir signer l'accusé de réception ci-contre.

Accusé de réception :

Je soussigné : Claude RISCH

Certifie avoir reçu le procès-verbal de
fin d'enquête et mémoire en réponse

le 17 juillet 2023



Le Maire
C. RISCH

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations étant peu nombreuses, elles n'ont pas justifié une analyse thématique je vous prierais de répondre individuellement à chaque observation en y incluant vos argumentaires.

OBSERVATION N° 001

Le pétitionnaire demande à ce que le terrain cadastré section 2 n° 105, dont il n'est pas propriétaire soit retiré de la zone UA car il redoute une cohabitation difficile entre habitants et exploitant agricole la parcelle voisine comportant un hangar lui appartenant. Le cas échéant il souhaite qu'une partie de sa parcelle cadastrée section 2 n° 241 soit également intégrée dans la zone UA dans le but de pouvoir y implanter une construction qui isolerait l'exploitation agricole de l'habitat. Il fait également référence à un recul de 60 mètres depuis la Grand Rue. Un plan a été annexé à l'observation.

OBSERVATION N° 002

Le propriétaire de la parcelle cadastrée section 1 n° 216 conteste la sortie de sa parcelle de la zone UB et sa classification en zone N (espace tampon) en évoquant les grands objectifs du PADD, il estime qu'il existe une incohérence en classant ce secteur en espace naturel alors qu'il figure dans l'enveloppe urbaine et que les possibilités d'extension du village sont limitées. Il demande que sa parcelle soit classée en UB. Plusieurs plans et photos ont été annexés au courrier.

OBSERVATION N° 003

Le propriétaire de la parcelle section 9 n° 298 conteste la sortie de sa parcelle de l'ancienne zone UA du POS et sa classification en zone AV. Il précise que si ce choix avait été motivé par le fait que la parcelle soit enclavée, il aurait la possibilité d'instituer un droit de passage sur la parcelle voisine appartenant à la même famille. Un plan a été joint à l'observation.

OBSERVATION N° 004

Concerne l'ER n° 2 pour l'élargissement de la rue des jardins ainsi que la classification de leur jardin dans les OAP sectoriels.

Les propriétaires ne souhaitent pas que leur verger attenant à leur domicile soit maintenu dans la zone OAP sectoriel rue des jardins afin de préserver leur cadre de vie.

Elles contestent l'emplacement réservé n°2 matérialisé sur le PLU en précisant qu'il existait préalablement sur l'ancien POS et qu'elles sont déjà restées en retrait lors du dépôt de la déclaration préalable leur permettant d'installer une clôture avec un portail. Un plan a été joint au courrier

OBSERVATION N° 005

Concerne également le secteur OAP sectoriel des jardins. Le propriétaire rejoint l'observation n° 004 en précisant qu'il a déjà respecté le retrait au moment de la mise en place de sa clôture, que l'ER n° 2 n'est pas justifié et qu'il souhaite garder son cadre de vie (espace de verdure, havre de paix). Concernant la parcelle n° 20 également dans cette OAP mais actuellement plantée en vignes il souhaite la conserver et surtout ne pas perdre la surface au bénéfice d'un parking.

OBSERVATION N° 006

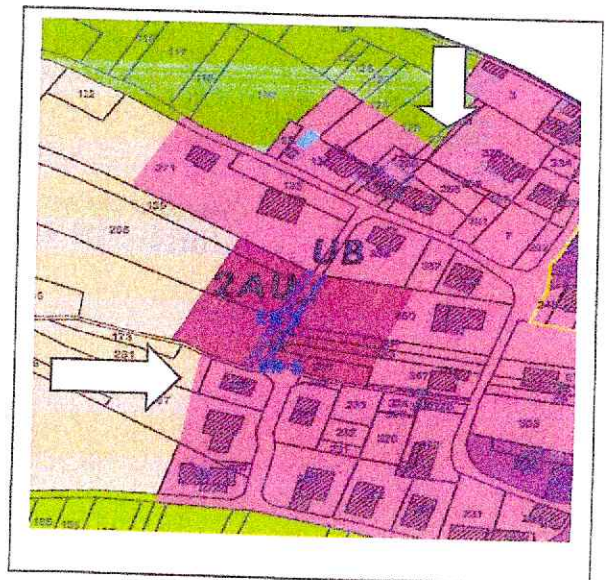
Concerne la zone 2AU à l'Est du village. Le pétitionnaire demande une modification de la limite de cette zone qui intègre une partie de sa piscine et de son jardin aménagé. Il demande une modification de la limite de la zone 2AU en y joignant un plan.

OBSERVATION N° 007

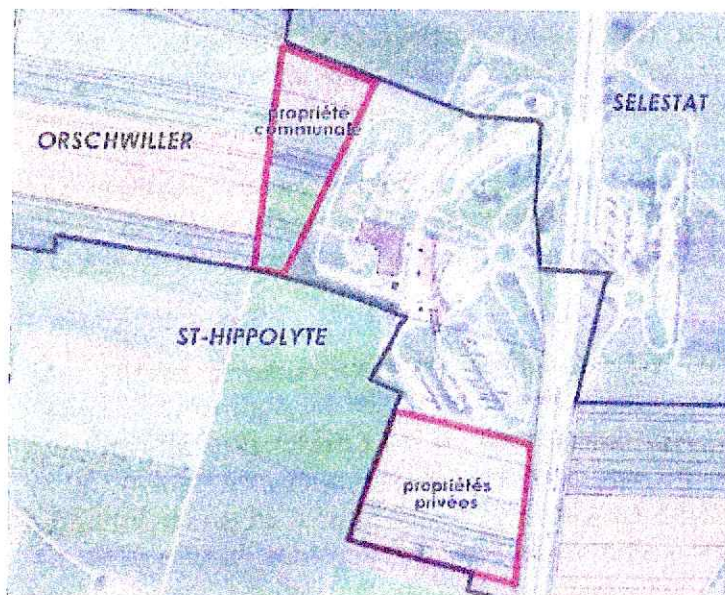
Concerne une proposition de phasage opérationnelle pour l'OAP sectoriel rue des jardins sans modification du chemin d'accès (ER n°2).

Questions, observations et demandes de la commissaire enquêtrice :

- Les avis PPA et l'avis de la MRAe présents dans le dossier d'enquête comportent de nombreuses observations sans que celles-ci remettent en cause les orientations du PLU. Je rappelle qu'il n'y a pas eu d'avis défavorable et que la collectivité n'avait pas souhaité répondre à l'autorité environnementale avant l'enquête publique. Etant donné la teneur des avis il serait opportun pour ma compréhension mais également pour celle du public d'y répondre. Votre mémoire me permettra d'analyser le bien-fondé de certaines observations et me sera d'une aide précieuse lors de la rédaction de mes conclusions.
- Concernant le dossier, qui je le précise est conforme à la réglementation, celui-ci devrait évoluer après la prise en compte des avis et des observations. Une mise à jour de certaines statistiques dans le diagnostic du rapport de présentation serait la bienvenue ainsi qu'une mise à jour des servitudes d'utilité publique.
- Dans le règlement écrit, en zone AC vous autorisez les constructions, installations et extensions strictement nécessaires aux activités agricoles ainsi que les équipements liés à ces activités. Dans le cadre de l'emprise au sol vous précisez : « les annexes liées au logement de fonction – à l'exception des piscines- auront une emprise au sol cumulée maximale de 50 m² ». Ce qui sous-entend la possibilité de construire une piscine non limitée en taille. Veuillez me préciser si vous autorisez la construction d'une ou de plusieurs piscines dans la zone AC et dans quelles conditions.
- Sur le règlement graphique j'ai constaté deux limites de zones qui me paraissent peu cohérentes ; la limite de la zone UB de la parcelle n° 252 et celle de la parcelle n° 270. Y a-t-il une explication rationnelle ou s'agit-t-il simplement d'une erreur matérielle ? s'il s'agit d'une erreur je propose d'aligner la zone sur la limite parcellaire du n° 252 et d'intégrer la parcelle n° 270 en zone UB en cohérence avec la parcelle n° 271.



- Lors d'un de nos entretiens vous redoutiez que certains logements essentiellement situés au centre village soient restaurés dans le seul but d'en faire des meublés touristiques. Pouvez-vous me communiquer un chiffrage récent du nombre de logements touristiques dans votre commune et m'indiquer si une réflexion est menée par le conseil municipal (ou au niveau intercommunal par le conseil communautaire) afin d'encadrer cette pratique ?
- L'orientation 4 du PADD souhaite offrir des conditions adaptées à l'évolution des activités économiques et à leur intégration dans le territoire. Le projet répond à cette orientation dans le domaine des activités artisanales et viticoles grâce notamment à la présence de ce tissu économique et sa possibilité d'extension au cœur du village. Concernant le tourisme c'est plutôt une activité fructueuse pour les particuliers, restaurateurs et les viticulteurs de plus le château du Haut-Koenigsbourg, bien qu'il soit situé sur le ban de la commune, ne génère pas de retombées financières pour la commune. Les recettes principales de la commune d'Orschwiller proviennent de l'aire de service autoroutière qui aujourd'hui est sous-dimensionnée. Le projet prévoit une zone IAUX dans sa continuité, mais celle-ci dépendra à la fois de la volonté des investisseurs et des propriétaires des terrains puisque vous n'avez pas la maîtrise foncière. Par contre, à l'ouest de la station, proche des réseaux, la commune est propriétaire des parcelles situées en zone A. Ne serait-il pas opportun de profiter de cette maîtrise foncière pour y mener un projet compatible avec le zonage qui pourra assurer à la commune des recettes supplémentaires et pérennes ?



Fait le 17 juillet 2023

MILANI Nicole

Commissaire-Enquêteur
Nicole MILANI

A Nicole MILANI
Commissaire Enquêtrice
8 Site des Sapins
67220 BREITENBACH

PROCÈS-VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Les réponses de la Commune ont été intégrées en bleu dans le PV de fin d'enquête ci-après.

Dans le cadre de l'Enquête Publique portant sur la révision du POS en PLU de la commune d'Orschwiller.

A l'issue de la dernière permanence du 13 juillet 2023 l'enquête publique ci-dessus désignée a été clôturée et un entretien entre le maître d'ouvrage, son bureau d'étude, son assistante à maîtrise d'ouvrage et la commissaire enquêtrice a eu lieu.

Bilan comptable :

- 18 personnes ont été reçues par la commissaire enquêtrice
- 2 courriers ont été déposés en mairie hors des permanences
- 1 courrier a été déposé lors de la troisième permanence.
- 1 courrier postal avec accusé de réception a été reçu par la mairie
- 3 observations ont été portées sur le registre dématérialisé

Vous trouverez en annexe le tableau de synthèse des observations. Je vous demanderai d'indiquer dans vos réponses le numéro du courrier ou de l'observation. Veuillez également répondre de façon précise à mes questionnements et demandes qui devront m'apporter des éléments de réponse et me permettre d'établir un avis motivé lors de la rédaction de celui-ci.

Le présent procès-verbal figurera dans les annexes ainsi que le mémoire en réponse.

Je vous prie de répondre dans les meilleurs délais et de bien vouloir signer l'accusé de réception ci-contre.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations étant peu nombreuses, elles n'ont pas justifié une analyse thématique je vous prie de répondre individuellement à chaque observation en y incluant vos argumentaires.

OBSERVATION N° 001

Le pétitionnaire demande à ce que le terrain cadastré section 2 n° 105, dont il n'est pas propriétaire soit retiré de la zone UA car il redoute une cohabitation difficile entre habitants et exploitant agricole la parcelle voisine comportant un hangar lui appartenant. Le cas échéant il souhaite qu'une partie de sa parcelle cadastrée section 2 n° 241 soit également intégrée dans la zone UA dans le but de pouvoir y implanter une construction qui isolerait l'exploitation agricole de l'habitat. Il fait également référence à un recul de 60 mètres depuis la Grand Rue. Un plan a été annexé à l'observation.

Réponse et argumentaire de la commune :

La demande de respect du recul de 60 m par rapport à la Grand Rue n'est pas applicable ici et cette règle de recul de 60m était inscrite dans le POS aujourd'hui caduc. Cette règle a été établie à l'époque de l'élaboration du POS pour faire face à des problèmes d'accès et de desserte en réseaux.

Or la parcelle n°105 est desservie par les réseaux et dispose d'un accès via la rue de l'Altenberg.

Il ne doit pas y avoir de nuisances liées à la circulation agricole dans la mesure où elle doit se faire via la Grand Rue et non le chemin de l'Oberer Grasweg.

OBSERVATION N° 002

Le propriétaire de la parcelle cadastrée section 1 n° 216 conteste la sortie de sa parcelle de la zone UB et sa classification en zone N (espace tampon) en évoquant les grands objectifs du PADD, il estime qu'il existe une incohérence en classant ce secteur en espace naturel alors qu'il figure dans l'enveloppe urbaine et que les possibilités d'extension du village sont limitées. Il demande que sa parcelle soit classée en UB. Plusieurs plans et photos ont été annexés au courrier.

Réponse et argumentaire de la commune :

Le classement en zone N permet d'assurer une certaine sécurité par rapport à la ligne à haute tension. La commune a connu un accident majeur (explosion) il y a quelques années, ce qui a entraîné une coupure de courant de 24h.

Également, cette parcelle n°216 se situe en position d'extension urbaine et n'est donc pas continue au bâti existant, la route faisant limite à l'enveloppe urbaine.

OBSERVATION N° 003

Le propriétaire de la parcelle section 9 n° 298 conteste la sortie de sa parcelle de l'ancienne zone UA du POS et sa classification en zone AV. Il précise que si ce choix avait été motivé par le fait que la parcelle soit enclavée, il aurait la possibilité d'instituer un droit de passage sur la parcelle voisine appartenant à la même famille. Un plan a été joint à l'observation.

Réponse et argumentaire de la commune :

La parcelle n°298 étant enclavée, elle ne dispose pas d'accès. En cas d'évolution du classement en UB de la parcelle n°298 et de vente de la parcelle n°299, le propriétaire de la parcelle n°298 ne disposerait plus d'accès.

OBSERVATION N° 004

Concerne l'ER n° 2 pour l'élargissement de la rue des jardins ainsi que la classification de leur jardin dans les OAP sectoriels.

Les propriétaires ne souhaitent pas que leur verger attenant à leur domicile soit maintenu dans la zone OAP sectoriel rue des jardins afin de préserver leur cadre de vie.

Elles contestent l'emplacement réservé n°2 matérialisé sur le PLU en précisant qu'il existait préalablement sur l'ancien POS et qu'elles sont déjà restées en retrait lors du dépôt de la déclaration préalable leur permettant d'installer une clôture avec un portail. Un plan a été joint au courrier.

Réponse et argumentaire de la commune :

Le tracé de l'emplacement réservé sera repris (et décalé vers l'ouest) car une clôture a été réalisée suite à une autorisation d'urbanisme.

Concernant la constructibilité de la zone, il y aura un phasage sur les 3 secteurs d'OAP. Le plus à l'ouest est celui qui doit être urbanisé en premier, puis celui du milieu. C'est seulement après l'urbanisation de ces 2 secteurs que le 3^{ième} pourrait être urbanisé si les propriétaires des parcelles le souhaitent. Si ces propriétaires ne réalisent pas de projets ou qu'ils ne vendent pas alors ces terrains ne seront pas bâtis.

OBSERVATION N° 005

Concerne également le secteur OAP sectoriel des jardins. Le propriétaire rejoint l'observation n° 004 en précisant qu'il a déjà respecté le retrait au moment de la mise en place de sa clôture, que l'ER n° 2 n'est pas justifié et qu'il souhaite garder son cadre de vie (espace de verdure, havre de paix). Concernant la parcelle n° 20 également dans cette OAP mais actuellement plantée en vignes il souhaite la conserver et surtout ne pas perdre la surface au bénéfice d'un parking.

Réponse et argumentaire de la commune :

Le tracé de l'emplacement réservé sera repris (et décalé vers l'ouest) car une clôture a été réalisée suite à une autorisation d'urbanisme.

Concernant la constructibilité de la zone, il y aura un phasage sur les 3 secteurs d'OAP. Le plus à l'ouest est celui qui doit être urbanisé en premier, puis celui du milieu. C'est seulement après l'urbanisation de ces 2 secteurs que le 3^{ème} pourrait être urbanisé si les propriétaires des parcelles le souhaitent. Si ces propriétaires ne réalisent pas de projets ou qu'ils ne vendent pas alors ces terrains ne seront pas bâtis.

OBSERVATION N° 006

Concerne la zone 2AU à l'Est du village. Le pétitionnaire demande une modification de la limite de cette zone qui intègre une partie de sa piscine et de son jardin aménagé. Il demande une modification de la limite de la zone 2AU en y joignant un plan.

Réponse et argumentaire de la commune :

Afin de répondre au mieux à la demande, il est proposé d'étendre très légèrement la zone UB afin de se caler sur l'existant (muret). Il s'agit donc de faire évoluer une petite partie de 2AU en zone UB.

OBSERVATION N° 007

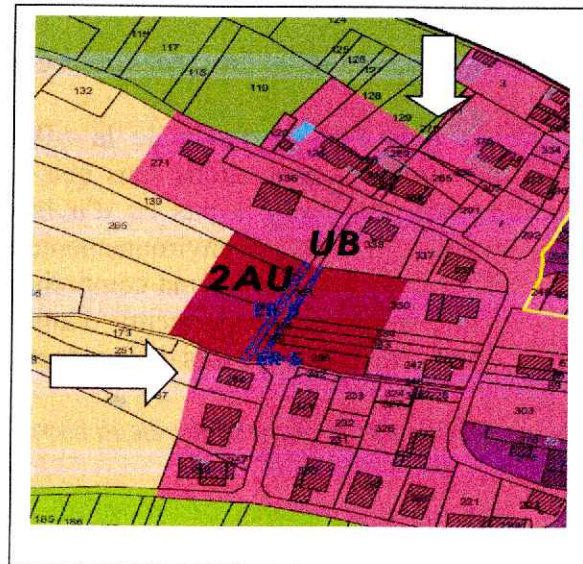
Concerne une proposition de phasage opérationnelle pour l'OAP sectoriel rue des jardins sans modification du chemin d'accès (ER n°2).

Réponse et argumentaire de la commune :

Le tracé de l'emplacement réservé sera repris (et décalé vers l'ouest) car une clôture a été réalisée suite à une autorisation d'urbanisme.

Concernant la constructibilité de la zone, il y aura un phasage sur les 3 secteurs d'OAP. Le plus à l'ouest est celui qui doit être urbanisé en premier, puis celui du milieu. C'est seulement après l'urbanisation de ces 2 secteurs que le 3^{ème} pourrait être urbanisé si les propriétaires des parcelles le souhaitent. Si ces propriétaires ne réalisent pas de projets ou qu'ils ne vendent pas alors ces terrains ne seront pas bâtis.

- Sur le règlement graphique j'ai constaté deux limites de zones qui me paraissent peu cohérentes ; la limite de la zone UB de la parcelle n° 252 et celle de la parcelle n° 270. Y a-t-il une explication rationnelle ou s'agit-t-il simplement d'une erreur matérielle ? s'il s'agit d'une erreur je propose d'aligner la zone sur la limite parcellaire du n° 252 et d'intégrer la parcelle n° 270 en zone UB en cohérence avec la parcelle n° 271.



Réponse et argumentaire de la commune :

Ces erreurs matérielles seront corrigées.

- Lors d'un de nos entretiens vous redoutiez que certains logements essentiellement situés au centre village soient restaurés dans le seul but d'en faire des meublés touristiques. Pouvez-vous me communiquer un chiffrage récent du nombre de logements touristiques dans votre commune et m'indiquer si une réflexion est menée par le conseil municipal (ou au niveau intercommunal par le conseil communautaire) afin d'encadrer cette pratique ?

Réponse et argumentaire de la commune :

La commune va actualiser son recensement afin d'avoir une connaissance fine et à jour. La communauté de communes est également compétente pour la gestion touristique. A noter que cette compétence n'est pas régie par le PLU.

- L'orientation 4 du PADD souhaite offrir des conditions adaptées à l'évolution des activités économiques et à leur intégration dans le territoire. Le projet répond à cette orientation dans le domaine des activités artisanales et viticoles grâce notamment à la présence de ce tissu économique et sa possibilité d'extension au cœur du village. Concernant le tourisme c'est plutôt une activité fructueuse pour les particuliers, restaurateurs et les viticulteurs de plus le château du Haut-Koenigsbourg, bien qu'il soit situé sur le ban de la commune, ne génère pas de retombées financières pour la commune. Les recettes principales de la commune d'Orschwiller proviennent de l'aire de service autoroutière qui aujourd'hui est sous-dimensionnée. Le projet prévoit une zone IAUX dans sa continuité, mais celle-ci dépendra à la fois de la volonté des investisseurs et des propriétaires des terrains puisque vous n'avez pas la maîtrise foncière. Par contre, à l'ouest de la station, proche des réseaux, la commune est propriétaire des parcelles situées en zone A. Ne serait-il pas opportun de profiter de cette maîtrise foncière pour y mener un projet compatible avec le zonage qui pourra assurer à la commune des recettes supplémentaires et pérennes ?

Réponse et argumentaire de la commune :

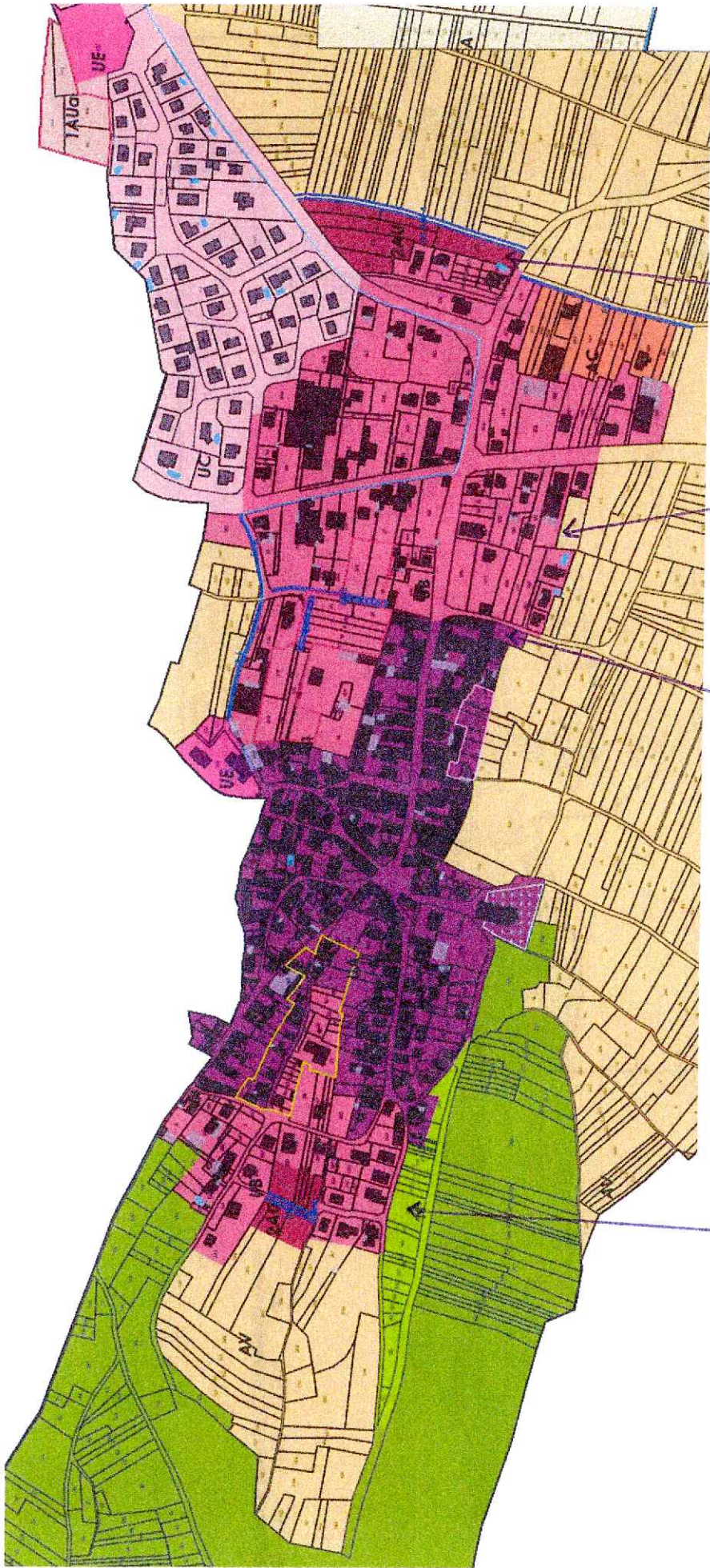
Cette proposition pourra être étudiée plus précisément et si besoin, le PLU pourra évoluer afin de permettre la réalisation de ce projet, sous couvert de la validation des différents services et un avis sur le projet.

	Compléter le dossier par l'examen de la compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi Montagne	non	La commune d'Orschwiller n'est pas concernée par les dispositions de la loi Montagne
	Revoir les possibilités en densification et de reconsidérer l'ouverture des zones à urbaniser sur le long terme	oui	Mobiliser en premier les dents creuses en zone UB et la zone 1AUA, avant d'ouvrir les zones 2AU
MRAE	Compléter son dossier par un tableau présentant la consommation de l'enveloppe affectée aux zones d'activités par le SCOT au niveau de la Communauté de communes de Sélestat.	oui	La Commune n'a pas la compétence de développement économique mais demandera cette donnée à la communauté de communes
	Compléter le dossier par une analyse de la compatibilité avec le SRADDET Grand Est (préservation des zones humides, réduction de la vulnérabilité de la ressource en eau, consommation foncière, etc.)	Déjà fait	L'étude environnementale n'a pas mis en évidence la présence de zones humides, ni de zones inondables.
	Tenir compte du périmètre AOC et d'exclure toutes les parcelles non bâties de la zone urbaine	Oui en partie	La Commune a déjà fait évoluer son projet communal en reclassant en AV, l'ancien secteur 1AUB, qui bénéficie de la dénomination « Coteaux du Haut-Koenigsbourg »
PPA	Avis synthétisé	Prise en compte	Proposition de réponse de la Commune
MRAE	Etre plus volontaire dans la politique de lutte contre la vacance en analysant les possibilités de mutation du bâti existant	non	La Commune n'a pas la maîtrise sur la vacance des logements. Une analyse de la vacance (fonctionnelle et structurelle) et ses possibilités d'actions peut être envisagée à l'échelle de la communauté de communes.
	Reconsidérer l'emprise de la zone 1Aux	non	L'emprise de la zone 1Aux est demandée par la CEA et l'Etat.

	<p>S'inscrire dans les dispositions de la loi Climat et Résilience</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter le recours au STECAL - Réduire les possibilités de construction ou d'aménagement dans le massif forestier - Réfléchir à la mise en place d'un sur-zonage (article L.151-23 du code de l'urbanisme) 	<p>oui</p>	<p>Une OAP « trame verte et bleue » a été élaborée. Mobiliser en premier les dents creuses en zone UB et la zone 1AUA, avant d'ouvrir les zones 2AU.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Réduire les possibilités de construction ou d'aménagement dans le massif forestier - Réfléchir à la mise en place d'un sur-zonage (article L.151-23 du code de l'urbanisme) 	<p>Oui en partie</p>	<p>Le STECAL ont été réduit suite au 1^{er} et second arrêt du PLU.</p> <p>Dans le secteur NF, seuls sont autorisés : Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	
<p>Est d'accord avec la conclusion de l'évaluation environnementale (absence d'incidences significatives) Etudier ultérieurement l'impact des différents projets sur l'environnement</p>	<p>S.O</p>	<p>Etudier l'impact des différents projets sur l'environnement, si nécessaire, lors des autorisations du droit des sols</p>	
<p>Compléter le rapport par l'identification des zones identifiées comme milieux potentiellement humides d'après la cartographie AgroCampus Ouest et, afin de déterminer leur caractère humide, les expertiser et le cas échéant, de les préserver de tout aménagement et urbanisation pouvant impacter la fonctionnalité des zones humides, conformément aux dispositions du SRADDET et du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027.</p>	<p>oui</p>	<p>L'étude environnementale n'a pas mis en évidence la présence de zones humides, ni de zones inondables.</p>	
<p>Analyser la possibilité d'utiliser le régime de protection de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces boisés et le</p>	<p>oui</p>	<p>Il n'y a que très peu de possibilités de construire en zone N. les espaces naturels sont ainsi</p>	

	<p>régime de protection de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les éléments boisés de moindre importance sur le territoire de la commune.</p> <p>Corriger le rapport de présentation en enlevant toute information laissant supposer que des aménagements ou installations seraient possibles en secteur NF, inconstructible.</p> <p>En complément de l'OAP TVB d'avoir recours aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et de reporter un sur-zonage identifiant l'ensemble des éléments à préserver (petits boisements, vergers, ...) ainsi que les ripisylves des ruisseaux.</p>		<p>préservés. L'OAP TVB est présente dans le dossier pour préserver les éléments écologiques remarquables.</p> <p>Dans le rapport de présentation, il est indiqué à chaque fois que le secteur NF est inconstructible.</p> <p>La préservation peut être envisagée lors du dépôt des projet en PA ou PC. Si c'est nécessaire la commune peut faire évoluer le PLU pour apposer cette protection.</p>
		non	
		Si besoin	
PPA	Avis synthétisé	Prise en compte	Proposition de réponse de la Commune
	<p>Prévoir des dispositions incitatives permettant de lutter contre l'usage de pesticides afin de contribuer à préserver la qualité des eaux souterraines</p>	Hors champ de compétence du PLU	<p>Malheureusement le PLU ne peut pas gérer les usages agricoles.</p>
MRPF	<p>Compléter le dossier par les informations liées au phénomène de remontée de nappe et de compléter le règlement écrit par des dispositions pouvant prévenir ce risque (comme l'interdiction de sous-sol, par exemple). Les secteurs d'extension 1AUX, 1AUA et une des zones 2AU apparaissent concernés par ces phénomènes d'inondation par remontées de nappe d'eau souterraine affleurante.</p>	Si la donnée est disponible	<p>Cette information n'était pas mentionnée dans le PAC de l'Etat. Le rapport sera complété dans la mesure où des données cartographiques sont consultables.</p>
	<p>Compléter le dossier par le report cartographique de l'ensemble des aléas mouvements de terrain existants sur la commune : glissements de terrain, ruissellement le long du Steinbach, coulées d'eaux boueuses, et le cas échéant de prendre les dispositions adéquates afin de ne pas exposer la population à un risque potentiel.</p>	oui	<p>Cette information n'était pas mentionnée dans le PAC de l'Etat. Le rapport sera complété dans la mesure où des données cartographiques sont consultables.</p>

	<p>Etudier la possibilité d'instaurer, par exemple, un coefficient d'imperméabilisation maximal pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (règle n°25 du SRADET)</p>	<p>Si besoin</p>	<p>La prise en compte de ce point se étudié lors du dépôt des PA et PC.</p>
	<p>Réaliser une analyse de compatibilité avec le PCAET du PETR Sélestat - Alsace Centrale, compléter le dossier par des bilans en matière de pollution de l'air et d'émissions de GES et par une analyse des impacts de l'ouverture à l'urbanisation sur le dérèglement climatique et prévoir, suivant les conclusions de l'étude, des dispositions réglementaires participant à l'adaptation au changement climatique.</p>	<p>Oui</p>	<p>La démonstration de la compatibilité avec le Scot a été démontrée. En cas d'évolution du SCoT de Sélestat, le PLU se mettra en compatibilité.</p>
	<p>Lister les éléments du patrimoine bâti et paysager, de les identifier sur les plans de zonage et de les protéger.</p>	<p>Oui</p>	<p>Ce n'est pas un souhait communal.</p>



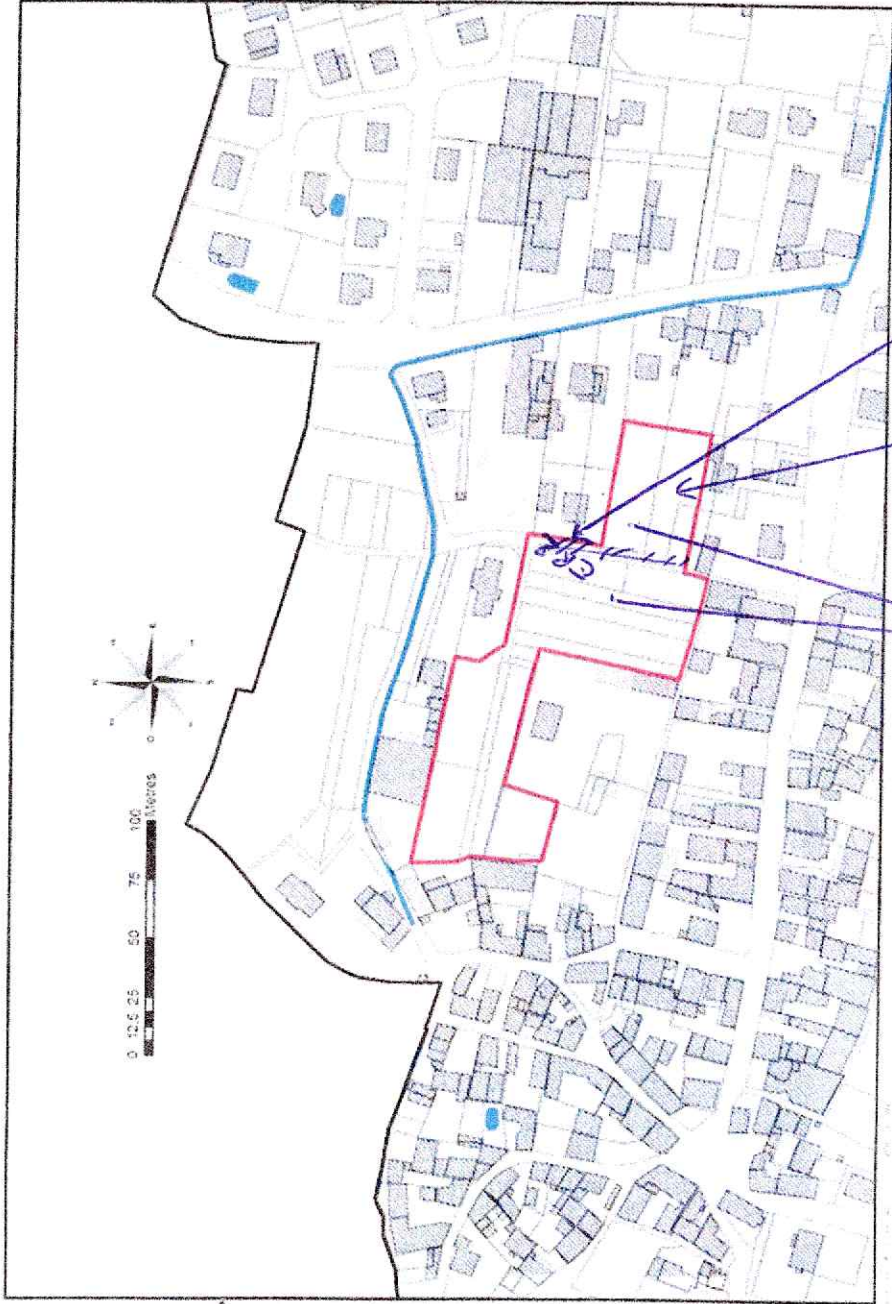
006

003

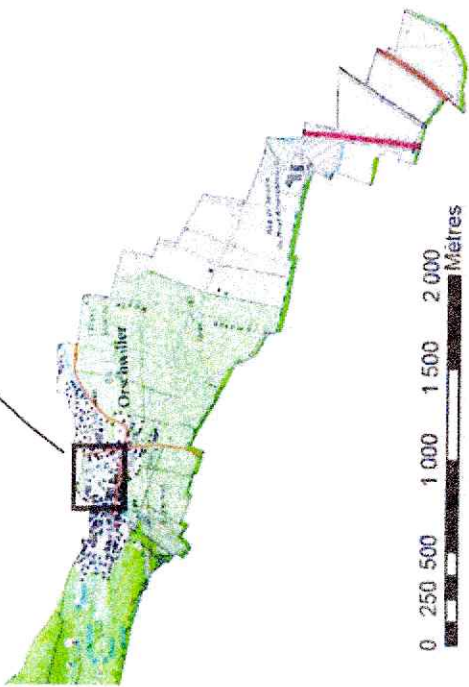
1001

0021

OAP 2 : secteur de la rue des Jardins



Situation



Handwritten annotations in blue ink: '500', '400', and '700' with arrows pointing to specific locations on the main urban plan.