



COMMUNE DE GRIES

Le 16 mars 2019,

ENQUETE PUBLIQUE

*relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gries
Révision n° 2 du Plan d'Occupation des Sols pour sa transformation en Plan Local
d'Urbanisme.*

AVIS MOTIVE

de Monsieur Jean-Thierry DAUMONT, commissaire enquêteur



- Références :**
- *arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Gries, d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision n°2 du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, en date du 10 décembre 2018.*
 - *décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg n°E1 8000197/67 relative à la désignation du commissaire enquêteur en date du 12 novembre 2018.*
 - *code de l'urbanisme (articles L.153-1 et suivants, R.153-1 et suivants) et code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants).*

La commune de Gries appartient à l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg, canton de Brumath, et à la Communauté de Communes de la Basse-Zorn. Elle se situe à l'Est des collines sous-vosgiennes et en limite du Ried au Sud-Ouest.

On compte actuellement 2822 habitants (INSEE 2012) pour une surface du ban communal de 1224.3 ha.

La commune est constituée de deux ensembles séparés par une grande zone forestière soit la commune principale au Sud et Marienthal au Nord.

La commune dispose d'un Plan d'occupation des Sols datant du 28 avril 1988 qui est caduc en date du 27 mars 2017. Par une délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2010 puis par une seconde délibération en date du 8 décembre 2014, il a été décidé la révision du Plan d'occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête d'utilité publique qui a été conduite du 9 janvier 2019 au 06 février 2019 avait pour objet de donner un avis sur le projet de PLU pour lequel plusieurs observations ont été déposées par la population.

AVIS MOTIVE

1 / Analyse et avis du commissaire enquêteur relatifs aux réclamations figurant dans le registre et dans les correspondances informatiques et épistolaires reçues pendant la durée de l'enquête.

Les observations ont été classées en "R" pour celles du registre papier, en "I" pour celle parvenue par voie informatique et en "C" pour celle par voie de courrier postal.

Les différentes observations sont regroupées par thèmes.

1.1 / Demande de rectification de zonage :

Monsieur Rolland SIEGEL demande la rectification de la parcelle 11/682 dont une partie est classée en "N" (coin Nord-Ouest en biais) aux abords du Weihergraben pour que l'ensemble soit en UA1. (REF. R1)

La commune propose de classer l'ensemble de la parcelle en "U" à l'exception d'une bande de 6 m par rapport au cours d'eau.

Cette rectification étant cohérente avec le cours du ruisseau, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la proposition de la commune.

Mesdames Marlyse HAMMER et Liliane WEHRLING agissent au nom de Mme Jeannine MOOSER et dans le cadre de l'indivision MECHLING. Concerne les parcelles 125, 126, 127, 128, 129 et 130, section 18, classées en "A" sauf une partie des parcelles 127 et 128 en "UB2".

Demandent en hypothèse 1, le reclassement en "UB2" de 5 ares sur les parcelles 130, 129, 128. En hypothèse 2, le reclassement en zone urbanisée de 10 ares sur les parcelles 128, 127, 126, 125. (REF.R3)

Mme Jeannine MOOSER (Suite de l'observation R3, succession MECHLING) confirme les demandes exprimées par ses sœurs en R3 et rajoute l'hypothèse des parcelles 211 à 217, section 17, prévues en zone "A" pour un reclassement en "UB". Assure prendre en charge la viabilisation des terrains. (REF.R10)

La commune n'agrée pas les requêtes de ces personnes. En effet, elle estime que ces terrains sont hors du tissu villageois et non raccordés aux réseaux. En outre, elle rappelle qu'une telle extension serait en contradiction avec l'objectif de modération de la consommation foncière fixé notamment au PADD et par les services de l'Etat.

Elle n'exclut pas sur le long terme que, lors d'une révision ultérieure du PLU, cette zone puisse évoluer en fonction des enjeux du moment.

Au regard de l'esprit des textes relatifs au PLU, notamment de l'économie des terres agricoles et naturelles, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la décision de la commune.

M. Christian OUDIN agissant pour le compte de la société EQIOM qui exploite la carrière de Bischwiller précise que l'entreprise souhaite, à terme, exploiter les parcelles 43 à 48, section 32, classées en "N" (0.8 ha exploitables). La société, qui est en cours d'acquisition des parcelles, demande le reclassement des parcelles 39 à 48 actuellement proposées en zone "N", soit 1.6 ha. Cela représenterait deux ans d'exploitation mais à long terme.

En outre, elle demande la régularisation de la parcelle N°174, section 29, déjà en cours d'exploitation. (REF.R4)

La commune n'envisage pas de modifier le PLU en fonction de cette requête. En effet, elle constate qu'aucune demande spécifique n'avait été enregistrée lors de l'élaboration du PLU et qu'une telle modification nécessiterait une étude d'impact sur l'environnement et un avis des autorités publiques associées.

Concernant la parcelle, section 29, elle souhaite ne rien modifier dans l'immédiat compte-tenu de la situation actuelle.

Compte-tenu de l'ampleur de ce dossier qui nécessite la relance d'un processus particulier, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la décision de la commune.

M. Fabien GRIEBEL Réitère la demande d'extension en "UA1" et "UA2" des parcelles limitées à 60 m de profondeur constructibles et sises en zone "A", relatives aux propriétés du côté pair de la rue de Bischwiller, portion comprise entre la rue Neuve et la sortie du village. (REF.R5)

La commune n'agrée pas cette demande, estimant que les parcelles concernées au Sud de la rue de Bischwiller ont une capacité de construction d'environ 60 m par rapport à la rue, ce qui est supérieur à celle du reste du village. Que les possibilités de construction sur ces parcelles sont suffisantes (de l'ordre de 5a).

Au regard de l'esprit des textes relatifs au PLU, notamment de l'économie des terres agricoles et naturelles, ainsi que des arguments développés par la commune, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la décision de la commune.

Mme Nelly MAEHLER, M. Martin KOCHER, M. Constant BOSSEMBEYER, M. Éric RESCH, M. Didier DAUL et Mme Nicole BOSSEMBEYER demandent le maintien en zone "N" de la prévision d'extension d'urbanisation classée "UB" au Nord-Est de la rue de la Tuilerie secteur Marienthal.

Affirment que cette extension est incohérente avec plusieurs paragraphes du rapport de présentation du PLU.

Listent différents arguments relatifs à la protection de l'environnement (faune et flore), la sécurité de la circulation (étroitesse du passage), les risques d'inondations et d'incendie, ainsi que les capacités limitées du réseau d'évacuation des eaux. (REF.R14)

Expriment, en outre, leur volonté de requalification du même secteur en "UA1" et non en "UB", conformément à l'esprit des qualifications antérieures du POS (REF. R15).

La commune répond que la rue est destinée à être urbanisée notamment parce qu'elle est viabilisée. Elle précise que le secteur est concerné par une ZNIEFF mais que cela n'implique pas de contraintes particulières.

Concernant la sécurité des riverains, la commune mènera une étude sur les emprises publiques et privées, en outre, elle propose de créer un emplacement réservé pour réaliser une aire de retournement au bout de la rue des Tuileries (notamment pour les véhicules des éboueurs).

Elle veille toutefois à rassurer les riverains ayant déposé les observations sur les atteintes éventuelles à l'environnement, la capacité du réseau des eaux, les risques d'incendie, les travaux futurs, les risques d'inondations.

Concernant la problématique du classement de la zone, la commune maintient sa volonté de maintenir le secteur en "UB" qui correspond déjà à la configuration des habitations du côté Ouest.

Au vu des arguments techniques soulevés par la commune, de l'observation réalisée sur les lieux et des précisions qui ont été fournies, sous réserve d'une conformité aux règles relatives à l'accès des véhicules en fonction du nombre d'habitants, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la décision de la commune relative à l'urbanisation du secteur.

En revanche, afin d'être en cohérence avec la volonté de développer le tourisme notamment en profitant de la présence du Chemin de St Jacques de Compostelle (page 8 PADD "Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage" et thématique 2-5 "Développement économique et les loisirs" page 259 du rapport de présentation) et en cohérence avec la situation antérieure du POS et l'esprit du PADD (page 8 "Les politiques d'urbanisme"), le commissaire enquêteur émet un avis réservé quant au classement du secteur en UB. Il estime plus opportun un classement en UA1 identique à l'Est de la rue, de la zone telle qu'elle était au POS et de celle de la future urbanisation.

Mme Michèle NAVE demande le maintien en zone A de la prévision d'extension de la zone UB, partie ouest de la rue des Violettes. Argumente sur le caractère inondable de ce secteur et sur la préservation d'espaces naturels fréquentés par divers animaux sauvages. (REF.R16)

La commune maintient son classement et la volonté d'urbaniser le côté Ouest de la rue des Violettes. Elle estime, en outre, que les réseaux sont en mesure d'assumer ces constructions et que

les travaux prévus en amont sur le Bachgraben sont de nature à endiguer les risques d'inondations sur la commune.

Au vu des arguments soulevés notamment la présence des réseaux, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la décision de la commune.

Mme Jeannine RINCKENBERGER demande le reclassement en zone urbanisable des parcelles 08, 07, 06, 05, 04, section 41, à l'Est du village en zone N, au nord de rue de Bischwiller en son nom et en celui des divers propriétaires concernés. (REF.R18)

La commune n'agrée pas cette demande car ce secteur est hors agglomération et non desservi par les réseaux. En outre, elle rappelle qu'une telle extension serait en contradiction avec l'objectif de modération de la consommation foncière fixé notamment au PADD et par les services de l'Etat.

Elle n'exclut pas sur le long terme que, lors d'une révision ultérieure du PLU, cette zone puisse évoluer en fonction des enjeux du moment.

Au regard de l'esprit des textes relatifs au PLU, notamment de l'économie des terres agricoles et naturelles, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la proposition de la commune.

M. et Mme KERN demandent le classement en zone UB des parcelles section 04, cadastrées 55, 61, 62, 291, 293, 295, 297, 299 et 301 prévues en zone agricole AC2. En effet, exploitants agricoles au 99 rue de Bischwiller, tout en préservant cette activité, ces personnes ont développé une autre activité de réparation automobile " Kern Automobiles". (REF.C1)

Dans son avis, la chambre d'agriculture évoque l'hypothèse d'un STECAL ou d'un changement de destination du secteur.

La commune rappelle qu'aucune demande spécifique n'a été émise lors de l'élaboration du PLU. Elle exclut tout déclassement en zone "UB" notamment parce que le site n'est pas desservi par les réseaux et qu'il est hors agglomération. Une telle modification relancerait l'ensemble du processus d'étude, de consultation du public et d'avis des autorités associées.

La commune rappelle qu'elle dispose d'une zone d'activité et de sites susceptibles de recevoir une entreprise de garage automobile.

Tout en estimant qu'une étude pourrait être conduite à terme sur le statut du secteur de cette activité, dans la mesure où elle est en conformité avec la protection des normes environnementales, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la décision de la commune.

1.2 / Emploi d'une parcelle

M. Patrice SEITHER et M. Marcel HAMMER précisent que leurs parcelles de la rue des Champs ont une partie incluse en zone UB et l'autre en 1AU. Ces personnes, qui souhaitent préserver la partie en 1AU pour des constructions de leurs proches, demandent pourquoi ce choix a été fait et quelle est l'intention de la commune sur leurs terrains.

Monsieur HAMMER a précisé qu'une partie de son terrain, section 42 parcelle 520, est en UJ et l'autre en 1AU.

La commune propose de reclasser les « fonds de parcelles » en secteur "UJ" (parcelles n°125, 126, 127, 128, 129 et 130) afin d'harmoniser les droits des riverains de la rue des Champs. Cette solution réduit d'autant la zone "AU".

Le commissaire enquêteur, compte-tenu du caractère équitable de ce choix, émet un avis favorable à la décision de la commune.

Mme Christine LANGLOIS demande que la parcelle n°492, section 42, en zone 1AU ne soit pas acquise par la communauté de communes (sauf l'emplacement réservé A2) afin que ses propres enfants puissent y construire. (REF.R6)

La commune affirme qu'à ce stade la communauté de communes n'envisage pas d'acquérir ce terrain et que toute urbanisation prévue sur le long terme de ce secteur se fera en concertation avec les propriétaires fonciers.

Le commissaire enquêteur émet un avis conforme aux observations de la commune.

1.3 / Problématiques de chemins

M. Claude FAULLIMEL, Mme Suzanne FAULLIMEL et M. Cyril HILBER demandent que le chemin prévu par l'emplacement réservé A3 entre la rue Principale et la rue de la Cigogne ne soit pas réalisé car il couperait des propriétés privées sous lesquelles le Weihergraben passe dans des buses (qui auraient été mises en place par la commune).

Précisent que le tracé du ruisseau sur la carte du PLU n'est pas conforme ainsi que l'existence du sentier 44, le cadastre n'ayant pas encore pris en compte ces changements. (R8)

La commune envisage, au vu du tracé réel du cours d'eau, de supprimer l'emplacement réservé objet de l'observation. Elle rappelle toutefois le droit d'accès des agents mandatés pour l'entretien du cours d'eau même busé. Il est envisagé la contractualisation d'un droit de passage entre la commune et les propriétaires.

Au vu des arguments soulevés, notamment le tracé du cours d'eau, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la décision de la commune.

M. Denis SCHMITT, M. Etienne WIEST et Mme Louise DUPONT expriment leur opposition à la création d'un chemin doux (inscrit dans l'OAP page 12 mais pas dans les emplacements réservés) qui relierait le prolongement de la rue des Hirondelles au chemin privatif afférent à la rue des Champs, en provenance de la zone 1AU. Ce chemin n'aurait pas de réel intérêt. (R11, R12, R13)

La commune rappelle que le développement de chemins doux est inscrit au PADD. Elle précise toutefois qu'aucun aménagement réservé n'a été inscrit au règlement concernant le secteur évoqué dans cette requête.

Le commissaire enquêteur émet un avis conforme aux observations de la commune.

1.4 / Problématiques de STECAL

Concerne aussi la référence C1 évoquée supra.

M. Jean-Claude GEBUS, président de l'association sportive de tir " la Détente", souhaite que la zone du stand de tir soit classée zone sportive comme prévu. (REF.R9)

La commune rappelle que la zone est classée en "STECAL" et qu'elle est propriétaire légal du site.

Le commissaire enquêteur émet un avis conforme aux observations de la commune.

1.5 / Problématiques de zones inondables

M. Gérard STREIFF et Mme Suzanne MENY demandent des informations sur l'avancée du projet de rétention d'eau au niveau de Weitbruch (emplacement réservé C3) et sur les capacités d'évacuation des eaux du site des futures constructions de la rue des Violettes en UB. (R7)

La commune précise qu'une étude devrait être diligentée par la communauté de communes d'ici 2020 et que les réseaux en place sont censés être en mesure de traiter les effluents normaux de ce secteur.

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la commune.

1.6 / Demande de réduction d'un emplacement réservé

M. Jacky SCHAUINGER demande le raccourcissement de la zone réservée A4, en vue de l'acquisition de la parcelle 168, section 02. Il s'agit d'ouvrir un accès à ses terrains, parcelle 138, section 02, en UA4. Cette réserve a pour vocation une aire de manœuvre de poids lourds et fait l'objet d'un accord privé entre les propriétaires de la zone UX et le promoteur du lotissement attenant, zone UB.

La commune propose de supprimer l'emplacement réservé (ER4).

Le commissaire enquêteur, compte-tenu de la logique de la demande, émet un avis favorable à la décision de la commune.

1.7 / Demandes diverses

M. Bruno BERGER, propriétaire de terrains constructibles, souhaite que la procédure d'activation du PLU soit faite avec diligence afin de ne pas perdre de clients potentiels. (R17)

La commune met tout en œuvre pour traiter le PLU dans les meilleurs délais.

Le commissaire enquêteur prend acte de la précision apportée par la commune.

M. Richard JUNG, propriétaire de la parcelle 48, rue du stade, demande la définition précise de "dent creuse" et les critères qui caractérisent ce classement ainsi que l'impact qui en découlerait quant à la valeur du terrain et à la fiscalité associée.

La commune renvoie au rapport de présentation pour la définition de "dent creuse" et la méthodologie utilisée. Elle rappelle que la notion de "dent creuse" est une démarche théorique pour évaluer le potentiel constructible au sein du village.

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la commune.

*

2 / Impact en ce qui concerne la préservation de l'environnement

- Considérant que le projet est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhin-Meuse, avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Alsace, notamment en préservant les abords des cours d'eaux traversant la commune et les espaces naturels remarquables en particulier les zones humides du Sud-Ouest, avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondations Rhin-Meuse notamment en envisageant de réguler les eaux du Bachgraben/Weihergraben par une retenue , avec le réseau Natura 2000 qui ne la concerne pas, et qu'il respecte les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique respectivement classées 1 et 2 sises sur le ban communal ;
- Considérant que le projet préserve au mieux le caractère rural de la commune et veille à la conservation du cadre de vie de la population, notamment en prévoyant le maintien d'îlots de verdure en zone déjà urbanisée, des espaces verts dans les secteurs de futures constructions et en faisant le choix de la multifonctionnalité de l'organisation de la commune ;
- Considérant que le projet facilite la lutte contre l'effet de serre notamment en créant des transitions douces, attendu toutefois que le règlement aurait pu être plus incitatif pour l'utilisation d'installations ou constructions à énergies renouvelables ;
- Considérant que les élus ont défini dans ce projet une orientation marquée pour préserver au maximum les espaces naturels et agricoles qui caractérisent le ban communal ;

Un avis favorable relatif à la préservation de l'environnement peut être émis au projet de PLU.

*

3 / De l'utilité pour les populations et pour la commune en ce qui concerne l'urbanisme et le développement économique

- Considérant que, tenant compte du desserrement des ménages et de l'évolution théorique du nombre d'habitants, le projet prévoit d'ici 2035 une cible de 300 logements nouveaux dont une centaine en densifiant l'urbanisme et une partie principale en ouvrant à la construction 5.5 ha, que ces prévisions rentrent dans l'épure des orientations du Schéma de

Cohérence Territoriale d'Alsace du Nord (SCoTAN) et correspondent aux besoins futurs de la commune ;

- Considérant que, d'un point de vue qualitatif, la mixité de l'habitat dans les futures zones urbanisées est bien planifiée puisqu'il est envisagé de faciliter par un parcours résidentiel complet l'installation des jeunes ménages et de créer un parc locatif social, notamment la construction de 10 logements aidés, et qu'il est évoqué dans le PADD une structure d'accueil pour personnes âgées ;
- Considérant que, par un concept visant à éviter que la commune devienne un village-dortoir, il est prévu que pour favoriser le développement de nouvelles offres commerciales et organiser l'implantation d'activités autres que commerciales y compris de loisirs tout en économisant l'espace, la commune valorise les zones d'activités économiques déjà existantes ;
- Considérant que la commune exprime clairement la volonté de soutenir et favoriser le la pérennité et le développement de l'activité agricole sur le ban de la commune, et qu'elle préserve globalement l'ensemble des zones agricoles à l'exception, sur une surface restreinte, des zones à urbaniser ;
- Attendu toutefois que, conformément aux divers avis des autorités administratives qui se sont exprimées, il y aura lieu de compléter le présent projet par diverses clarifications, mais, considérant que la commune envisage de répondre globalement à ces attentes ;

Un avis favorable peut être émis quant à l'utilité du projet de PLU pour la population et le développement de la commune, sous réserve que soient prises en compte, comme l'envisage la commune, les principales demandes de précisions des autorités administratives associées.

*

4 / Conformité administrative pour la zone ouverte à l'urbanisation


- Considérant que la commune de Gries, en intégrant la communauté de communes de la Basse-Zorn bascule dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), qu'en attendant la révision du SCoTAN, elle est en situation transitoire dite "zone blanche", qu'elle obtient les avis favorables de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et du bureau syndical du SCoTAN ainsi que la dérogation de l'autorité préfectorale pour son projet de PLU, zone ouverte à l'urbanisation;

Un avis favorable peut être émis au regard de la conformité relative aux documents d'urbanisme en l'absence d'un Scot applicable.

*

AU BILAN

J'émet un avis favorable à la révision n°2 du Plan d'Occupation des Sols pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme en ce qui concerne la commune de Gries avec toutefois les réserves évoquées supra relatives aux diverses précisions à apporter au dossier selon les avis des autorités administratives associées et une réserve quant au classement d'une zone à Marienthal (cf. page 4 du présent avis).

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a smaller, less legible signature.