

# ENQUÊTE PUBLIQUE

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## MAGSTATT-LE-BAS



TOME I



ENQUÊTE PUBLIQUE  
CONCERNANT  
LE PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS

# ENQUÊTE PUBLIQUE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

DU 3 SEPTEMBRE AU 3 OCTOBRE 2019 INCLUS

DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR PAR MADAME LA PRÉSIDENTE  
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG EN DATE DU 6 MARS 2019  
SOUS LE N° E19000036 / 67

ARRÊTÉ N°2/2019 DU 11 JUIN 2019  
ANNULANT ET REMPLAÇANT  
L'ARRÊTÉ N°1/2019 DU 14 MAI 2019  
PORTANT SUR L'ORGANISATION D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE  
CONCERNANT  
LE PLAN LOCAL DE D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS SITUÉE DANS LE HAUT-RHIN

## RAPPORT - AVIS - CONCLUSIONS

Du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR PATRICK DEMOULIN

# SOMMAIRE

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| <b>AMPLIATION .....</b>                                    | <b>4</b>   |
| <b>RAPPORT D'ENQUÊTE.....</b>                              | <b>5</b>   |
| <b>1– DOSSIER D'ENQUÊTE .....</b>                          | <b>6</b>   |
| 1.1.- REDACTION ET CONCEPTION DU DOSSIER : .....           | 6          |
| 1.2.- COMPOSITION DU DOSSIER .....                         | 6          |
| 1.3.- OBJET DU DOSSIER.....                                | 15         |
| 1.4.- NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET .....           | 15         |
| <b>2– GENERALITES.....</b>                                 | <b>16</b>  |
| 2.1.- SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX..... | 16         |
| 2.2.- SPECIFICITES GEOGRAPHIQUES ET TOPOGRAPHIQUE.....     | 16         |
| 2.3.- LOCALISATION DU PROJET .....                         | 16         |
| 2.4.- SPECIFIEES DU LIEU D'IMPLANTATION.....               | 16         |
| <b>3– ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>   | <b>17</b>  |
| 3.1.- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....           | 17         |
| 3.2.- REFERENCE DE LA DESIGNATION .....                    | 17         |
| 3.3.- REFERENCE DE L'ARRETE D'OUVERTURE .....              | 17         |
| 3.4.- MODALITES ET ORGANISATION DE L'ENQUETE.....          | 17         |
| 3.5.- INFORMATION SUR LES LIEUX DE CONSULTATION.....       | 18         |
| 3.6.- INFORMATION SUR LES LIEUX DE PERMANENCES.....        | 19         |
| 3.7.- INFORMATION SUR LE DEROULEMENT DES PERMANENCES ..... | 19         |
| 3.8.- INFORMATION DU PUBLIC .....                          | 19         |
| 3.9.- REUNION D'INFORMATION ET D'ECHANGE .....             | 20         |
| 3.10.- PROLONGATION DE L'ENQUETE .....                     | 20         |
| 3.11.- CLOTURE DE L'ENQUETE .....                          | 21         |
| <b>4– ANALYSE COMPTABLE.....</b>                           | <b>23</b>  |
| 4.1.- RELEVÉ COMPTABLE DES AVIS REÇUS DES PPA .....        | 23         |
| 4.2.- RELEVÉ COMPTABLE DES CONSULTATIONS DU PUBLIC .....   | 24         |
| 4.3.- RELEVÉ COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....    | 25         |
| 4.4.- RELEVÉ COMPTABLE DES ACCES A LA PLATE-FORME .....    | 26         |
| <b>5– RELEVÉ DES OBSERVATIONS.....</b>                     | <b>28</b>  |
| 5.1.- OBSERVATIONS DES PPA .....                           | 28         |
| 5.2.- OBSERVATIONS DU PUBLIC .....                         | 33         |
| 5.3.- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....          | 49         |
| <b>AVIS &amp; CONCLUSIONS.....</b>                         | <b>58</b>  |
| AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....                        | 59         |
| CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....                  | 102        |
| <b>ANNEXES &amp; PIECES JOINTES.....</b>                   | <b>104</b> |
| ANNEXES.....                                               | 105        |
| PIECES JOINTES.....                                        | 105        |

# AMPLIATION

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### VERSION PAPIER :

- TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG
  - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
    - TOME 1 - RAPPORT
- COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS
  - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
    - TOME 1 - RAPPORT
    - TOME 2 - ANNEXES
    - TOME 3 - PIECES JOINTES
  - REGISTRE(S) (PAPIER ET NUMERIQUE)

### VERSION NUMERIQUE (CD-ROM) :

- TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG
  - DOSSIER « PLU DE MAGSTATT-LE-BAS »
  - DOSSIER « RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR »
    - TOME1 - RAPPORT
    - TOME 2 - ANNEXES
    - TOME 3 - PIECES JOINTES
- COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS
  - DOSSIER « PLU DE MAGSTATT-LE-BAS »
  - DOSSIER « RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR »
    - TOME1 - RAPPORT
    - TOME 2 - ANNEXES
    - TOME 3 - PIECES JOINTES
- PREFECTURE DU HAUT-RHIN
  - DOSSIER « PLU DE MAGSTATT-LE-BAS »
  - DOSSIER « RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR »
    - TOME1 - RAPPORT
    - TOME 2 - ANNEXES
    - TOME 3 - PIECES JOINTES
- SOUS-PREFECTURE DE L'ARRONDISSEMENT
  - DOSSIER « PLU DE MAGSTATT-LE-BAS »
  - DOSSIER « RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR »
    - TOME1 - RAPPORT
    - TOME 2 - TOME 2 - ANNEXES
    - TOME 3 - PIECES JOINTES
- COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
  - DOSSIER « PLU DE MAGSTATT-LE-BAS »
  - DOSSIER « RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR »
    - TOME1 - RAPPORT
    - TOME 2 - ANNEXES
    - TOME 3 - PIECES JOINTES

*Le rapport d'enquête publique ainsi que les originaux des annexes et pièces jointes sont déposés à la Mairie de la commune, siège de l'enquête publique, copie du rapport est transmis au Président Tribunal administratif de Strasbourg, au Préfet du Haut-Rhin, au Sous-préfet de l'arrondissement. Le rapport, les annexes et pièces jointes sont numérisées & enregistrées sur CD-ROM ou clé USB joint au rapport d'enquête publique.*



**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1– DOSSIER D'ENQUÊTE

## 1.1.- REDACTION ET CONCEPTION DU DOSSIER :

BERNARD CHRISTEN  
PRAGMA-SCF  
38, RUE DE LA CHAMBRE  
67360 GOERSDORF

[INFO@PRAGMA-SCF.COM](mailto:INFO@PRAGMA-SCF.COM)  
[WWW.PRAGMA-SCF.COM](http://WWW.PRAGMA-SCF.COM)

POUR LA PARTIE ENVIRONNEMENT «CABINET BIOTOPE»

## 1.2.- COMPOSITION DU DOSSIER

### RÉCAPITULATION & CONTRÔLE DU CONTENU DU DOSSIER :

- RAPPORT DE PRESENTATION (TOME A ET B)
- PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)
- REGLEMENT ÉCRIT
- REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)
- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION (OAP)
- SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES
- ANNEXE SANITAIRE
  
- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES AUTORISEES (PPA)
  - ✓ RTE-TEE-GIMR-PSC ;
  - ✓ MAIRIE DE KOETZINGUE ;
  - ✓ AGENCE REGIONALE DE SANTE ;
  - ✓ CDPENAF ;
  - ✓ SCoT ;
  - ✓ DDT HAUT-RHIN & SOUS-PREFECTURE ;
  - ✓ CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE ;
  - ✓ CHAMBRE D'AGRICULTURE ;
  - ✓ CONSEIL DEPARTEMENTAL.
  
- AJOUTS AU DOSSIER INITIAL
  - ✓ DOCUMENTS GRAPHIQUES AU 1/2000° ET 1/5000°
  
- REGISTRE D'ENQUETE
  - ✓ Un registre papier coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur a été tenu à la disposition du public du 3 septembre à 10h00, heure d'ouverture de l'enquête au 3 octobre à 19h00 inclus, heure de clôture de l'enquête à la Mairie de Magstatt-le-Bas, siège de l'enquête publique;
  - ✓ Un registre numérique a été mis à la disposition du public 7j/7, 24h/24 du 3 septembre à 10h00, heure d'ouverture de l'enquête au 3 octobre à 19h00 inclus, heure de clôture de l'enquête sur la plate-forme : <https://www.registre-dematerialise.fr/1338>
  
- ARRETE D'OUVERTURE (*voir détail page suivante*)



Département du Haut-Rhin  
Arrondissement de Mulhouse  
Canton de Sierentz

## MAIRIE DE MAGSTATT-LE-BAS

ARRETE N°1/2019

**Annulé et remplacé par l'arrêté n°2/20119**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;  
**VU** les dispositions particulières du droit local applicables dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ;  
**VU** les articles L. 123-1 à L. 123-20 et R. 123-1 à R. 123-25 du Code de l'urbanisme ;  
**VU** les articles L. 123.1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 du Code de l'Environnement ;  
**VU** la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;  
**VU** la délibération en date du 1<sup>er</sup> août 2016 par laquelle le Conseil Municipal a prescrit l'ouverture de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;  
**VU** la réunion publique du 24 avril 2017 présentant les enjeux du Plan d'Aménagement et de Développement Durable ;  
**VU** la réunion du 11 décembre 2017 avec les Personnes Publiques Associées ;  
**VU** la réunion publique du 18 décembre 2017 présentant le projet du Plan Local d'Urbanisme ;  
**VU** la réunion du 25 février 2019 avec les Personnes Publiques Associées ;  
**VU** la délibération du Conseil municipal en date du 28 février 2019 arrêtant le projet de PLU ;  
**VU** les avis des Personnes Publiques Associées consultées ;  
**VU** l'ordonnance en date du 13 juillet 2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, désignant Monsieur Patrick DEMOULIN, en qualité de Commissaire-Enquêteur sous la référence E19000036/67 ;  
**VU** les pièces du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête ;

### ARRETE

**ARTICLE 1** - Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Magstatt-le-Bas ;

Cette enquête sera ouverte le 11 juin 2019 et se déroulera pendant trente-et-un jours consécutifs jusqu'au 11 juillet 2019 inclus.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme, soumis à enquête, porte sur la définition des occupations et utilisations du sol et particulièrement des conditions d'aménagement qui en découlent.

Le responsable du projet est Monsieur le Maire de la commune de Magstatt-le-Bas ;

68510 MAGSTATT-LE-BAS

☎ & 📠 03 89 81 51 43

2 rue des Menuisiers

Adresse Internet : EMAIL

Mairie-Magstatt-le-Bas@wanadoo.fr

**ARTICLE 2** – Monsieur Patrick Demoulin, cadre retraité est désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

**ARTICLE 3** - Le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme, et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur seront déposés à la mairie de Magstatt-le-Bas siège de l'enquête publique (2, rue des Menuisiers – 68520 Magstatt-le-Bas) aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil du public, pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, à savoir le lundi de 18h00 à 20h00, le mardi de 10h00 à 12h00 et le jeudi de 17h00 à 19h00.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition à la mairie de Magstatt-le-Bas.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance à Monsieur le Commissaire-Enquêteur à la mairie de Magstatt-le-Bas siège de l'enquête (cf. adresse ci-dessus) qui transmettra, ou envoyer par mail à l'adresse : [enquete-publique-1338@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-1338@registre-dematerialise.fr)

Un registre dématérialisé d'enquête publique, sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées (dont le projet de PLU) et les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique, sera également accessible à l'adresse :

<https://www.registre-dematerialise.fr/1338>



**ARTICLE 4** - Pendant la durée de l'enquête, le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Feldbach pour recevoir ses observations écrites et orales aux jours et heures suivants :

- 11 juin 2019 de 10h00 à 12h00,
- 24 juin 2019 de 18h00 à 20h00,
- 1<sup>er</sup> juillet 2019 de 18h00 à 20h00,
- 11 juillet 2019 de 17h00 à 19h00.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de toute personne en faisant la demande.

68520 MAGSTATT-LE-BAS

☎ & 📠 03 89 81 51 43

2 rue des Menuisiers

Adresse Internet : EMAIL  
Mairie-Magstatt-le-Bas@wanadoo.fr



**ARTICLE 5** – Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Monsieur le Maire de la commune de Magstatt-le-Bas.

**ARTICLE 6** - Par décision motivée, le Commissaire-Enquêteur pourra éventuellement prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

À l'expiration du délai d'enquête le 11 juillet 2019, après mise à disposition du registre, le Commissaire-Enquêteur procédera à la clôture de l'enquête.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire-Enquêteur rencontrera sous huit jours le Maire de Magstatt-le-Bas et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un délai de quinze jours, ce dernier produira ses observations éventuelles sous la forme d'un mémoire en réponse.

Le Commissaire-Enquêteur établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies et consignera dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours après réception du mémoire en réponse, le Commissaire-Enquêteur transmettra au Maire de Magstatt-le-Bas le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées et simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

À compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à la mairie de Magstatt-le-Bas, à la Sous-préfecture de Mulhouse ainsi que sur le portail Internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/1338>

**ARTICLE 7** - Un premier avis au public reprenant les éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Un second avis paraîtra à nouveau dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux mêmes journaux.

Cet avis sera également publié par voie d'affiche quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête sur le panneau d'affichage de la mairie de Magstatt-le-Bas.

**ARTICLE 8** - Au terme de l'enquête le Plan Local d'Urbanisme sera soumis à une délibération du Conseil Municipal de Magstatt-le-Bas pour approbation tels que présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique et éventuellement modifiés pour prendre en compte les avis qui ont été joints au dossier, les observations,

68710 MAGSTATT-LE-BAS

☎ & 📠 03 89 81 51 43

2 rue des Menuisiers

Adresse Internet : EMAIL  
Mairie-Magstatt-le-Bas@wanadoo.fr

propositions et contre-propositions du public et le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur.

**ARTICLE 9** - Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à Monsieur le Maire de Magstatt-le-Bas

**ARTICLE 10** - Des copies du présent arrêté seront adressées :

- ✓ à M. le Sous-préfet de Mulhouse,
- ✓ au Commissaire-Enquêteur.

Pour exécution, chacun en ce qui le concerne

Fait à Magstatt-le-Bas, le 14 mai 2019

Le Maire,  
Lucien Brunner



68500 MAGSTATT-LE-BAS

☎ & 📠 03 89 81 51 43

2 rue des Menuisiers

Adresse Internet : EMAIL  
Mairie-Magstatt-le-Bas@wanadoo.fr



Département du Haut-Rhin  
Arrondissement de Mulhouse  
Canton de Sierentz

## MAIRIE DE MAGSTATT-LE-BAS

**ARRETE N°2/2019**  
**ANNULE ET REMPLACE L'ARRETE 1/2019**  
**ARRÊTÉ DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE**  
**DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE**  
**DE MAGSTATT-LE-BAS.**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;  
**VU** les dispositions particulières du droit local applicables dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ;  
**VU** les articles L. 123-1 à L. 123-20 et R. 123-1 à R. 123-25 du Code de l'urbanisme ;  
**VU** les articles L. 123.1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 du Code de l'Environnement ;  
**VU** la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;  
**VU** la délibération en date du 1<sup>er</sup> août 2016 par laquelle le Conseil Municipal a prescrit l'ouverture de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;  
**VU** la réunion publique du 24 avril 2017 présentant les enjeux du Plan d'Aménagement et de Développement Durable ;  
**VU** la réunion du 11 décembre 2017 avec les Personnes Publiques Associées ;  
**VU** la réunion publique du 18 décembre 2017 présentant le projet du Plan Local d'Urbanisme ;  
**VU** la réunion du 25 février 2019 avec les Personnes Publiques Associées ;  
**VU** la délibération du Conseil municipal en date du 28 février 2019 arrêtant le projet de PLU ;  
**VU** les avis des Personnes Publiques Associées consultées ;  
**VU** l'ordonnance en date du 13 juillet 2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, désignant Monsieur Patrick DEMOULIN, en qualité de Commissaire-Enquêteur sous la référence E19000036/67 ;  
**VU** les pièces du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête ;

### **ARRETE**

**ARTICLE 1** - Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Magstatt-le-Bas ;

Cette enquête sera ouverte le 3 SEPTEMBRE 2019 à 10h00 et se déroulera pendant trente-et-un jours consécutifs jusqu'au 3 OCTOBRE 2019 à 19h inclus.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme, soumis à enquête, porte sur la définition des occupations et utilisations du sol et particulièrement des conditions d'aménagement qui en découlent.

68510 MAGSTATT-LE-BAS

☎ & 📠 03 89 81 51 43

2 rue des Menuisiers

Adresse Internet : EMAIL  
Mairie-Magstatt-le-Bas@wanadoo.fr



Le responsable du projet est Monsieur le Maire de la commune de Magstatt-le-Bas ;

**ARTICLE 2** – Monsieur Patrick Demoulin, cadre retraité est désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

**ARTICLE 3** - Le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme, et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur seront déposés à la mairie de Magstatt-le-Bas siège de l'enquête publique (2, rue des Menuisiers – 68520 Magstatt-le-Bas) aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil du public, pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, à savoir le lundi de 18h00 à 20h00, le mardi de 10h00 à 12h00 et le jeudi de 17h00 à 19h00.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition à la mairie de Magstatt-le-Bas.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance à Monsieur le Commissaire-Enquêteur à la mairie de Magstatt-le-Bas siège de l'enquête (cf. adresse ci-dessus) qui transmettra, ou envoyer par mail à l'adresse : [enquete-publique-1338@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-1338@registre-dematerialise.fr)

Un registre dématérialisé d'enquête publique, sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées (dont le projet de PLU) et les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique, sera également accessible à l'adresse :

<https://www.registre-dematerialise.fr/1338>



**ARTICLE 4** - Pendant la durée de l'enquête, le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Magstatt le Bas pour recevoir ses observations écrites et orales aux jours et heures suivants :

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| ➤ 3 septembre 2019  | de 10h00 à 12h00, |
| ➤ 16 septembre 2019 | de 18h00 à 20h00, |
| ➤ 26 septembre 2019 | de 17h00 à 19h00, |
| ➤ 3 octobre 2019    | de 17h00 à 19h00. |

68510 MAGSTATT-LE-BAS

☎ & 📠 03 89 81 51 43

2 rue des Menuisiers

Adresse Internet : EMAIL  
Mairie-Magstatt-le-Bas@wanadoo.fr

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de toute personne en faisant la demande.

**ARTICLE 5** - Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Monsieur le Maire de la commune de Magstatt-le-Bas.

**ARTICLE 6** - Par décision motivée, le Commissaire-Enquêteur pourra éventuellement prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

À l'expiration du délai d'enquête le 3 octobre 2019, après mise à disposition du registre, le Commissaire-Enquêteur procédera à la clôture de l'enquête.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire-Enquêteur rencontrera sous huit jours le Maire de Magstatt-le-Bas et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un délai de quinze jours, ce dernier produira ses observations éventuelles sous la forme d'un mémoire en réponse.

Le Commissaire-Enquêteur établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies et consignera dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours après réception du mémoire en réponse, le Commissaire-Enquêteur transmettra au Maire de Magstatt-le-Bas le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées et simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

À compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à la mairie de Magstatt-le-Bas, à la Sous-préfecture de Mulhouse ainsi que sur le portail Internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/1338>

**ARTICLE 7** - Un premier avis au public reprenant les éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Un second avis paraîtra à nouveau dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux mêmes journaux.

Cet avis sera également publié par voie d'affiche quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête sur le panneau d'affichage de la mairie de Magstatt-le-Bas.

**ARTICLE 8** - Au terme de l'enquête le Plan Local d'Urbanisme sera soumis à une délibération du Conseil Municipal de Magstatt-le-Bas pour approbation tels que

68510 MAGSTATT-LE-BAS

☎ & 📠 03 89 81 51 43

2 rue des Menuisiers

Adresse Internet : EMAIL  
Mairie-Magstatt-le-Bas@wanadoo.fr

présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique et éventuellement modifiés pour prendre en compte les avis qui ont été joints au dossier, les observations, propositions et contre-propositions du public et le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur.

**ARTICLE 9** - Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à Monsieur le Maire de Magstatt-le-Bas

**ARTICLE 10** - Des copies du présent arrêté seront adressées :

- ✓ à M. le Sous-préfet de Mulhouse,
- ✓ au Commissaire-Enquêteur.

Pour exécution, chacun en ce qui le concerne

Fait à Magstatt le Bas, le 11 juin 2019

Le Maire,  
Lucien Brunner



68510 MAGSTATT-LE-BAS

☎ & 📠 03 89 81 51 43

2 rue des Menuisiers

Adresse Internet : EMAIL  
Mairie-Magstatt-le-Bas@wanadoo.fr

### 1.3.- OBJET DU DOSSIER

L'OBJET DU DOSSIER CONCERNE LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS SITUÉ DANS LE DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN.

L'ENQUÊTE PUBLIQUE A POUR OBJET, D'ASSURER L'INFORMATION, LA PARTICIPATION DU PUBLIC, DE RECUEILLIR LES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS, AINSI QUE LA PRISE EN COMPTE DE CELLES-CI.

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement le titre V du livre I<sup>er</sup>, c'est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, dite «loi SRU».

La loi d'engagement national pour l'environnement ou «Grenelle II», du 12 juillet 2010, a modifié plusieurs aspects du Plan Local d'Urbanisme: prise en compte de la trame verte et bleue, orientations d'aménagement et de programmation, etc....

Une réforme dont le décret a été publié le 28 décembre 2015 avec entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 est intervenue dans la rédaction des Plans locaux d'Urbanismes en vue de, simplifier le règlement et son élaboration, offrir le plus de souplesse possible, permettre une adaptation des règles au contexte local, et rompre avec un contenu de règlement calqué sur une nomenclature issue des Plans d'Occupation des Sols maintenant inadaptée, voire périmée.

LE DOSSIER D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME COMPREND OBLIGATOIREMENT:

- ✓ Un Rapport de Présentation qui explique les choix;
- ✓ Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) donnant les grandes orientations stratégiques;
- ✓ Un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), celles-ci définissent notamment les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement;
- ✓ Un Règlement écrit spécifiant les règles applicables à chaque zone, étayé d'un Règlement graphique (plan de zonage).

CES DOCUMENTS SONT ACCOMPAGNÉS:

D'un plan de servitudes d'utilité publique, d'annexes, des avis des Personnes Publiques Associées, et de la décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE).

### 1.4.- NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

La démarche de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magstatt-le-Bas s'inscrit dans la mise en conformité avec les textes du Plan Local d'Urbanisme datant du 6 juin 2005, ainsi que dans la mise en place d'une politique globale d'amélioration de l'environnement et du cadre de vie des habitants.

Après avoir analysé les différents enjeux les élus de la commune de Magstatt-le-Bas se sont fixé **douze orientations stratégiques** dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avec comme ambition:

*VOULOIR UNE VISION D'AVENIR POUR GARANTIR LA VITALITÉ ET PRÉSERVER  
L'IDENTITÉ ET LE CADRE DE VIE DU VILLAGE.*

**LE DOSSIER MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR EST COMPLET DANS SA COMPOSITION PAR RAPPORT À L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DE SON IMPORTANCE, AINSI QU'ÀUX TEXTES EN VIGUEUR.**

## 2– GENERALITES

### 2.1.- SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

Magstatt-le-Bas est située au sud du département du Haut-Rhin, plus exactement dans la partie nord du Sundgau, territoire vallonné du sud de l'Alsace, frontalier avec la Suisse et l'Allemagne, dans un secteur appelé les «Trois-Frontières».

La commune fait partie de Saint-Louis Agglomération, qui regroupe depuis 2017 la Communauté d'Agglomération des Trois Frontières, la Communauté de Communes de la Porte du Sundgau et la Communauté de Communes du Pays de Sierentz, dont Magstatt-le-Bas faisait partie.



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Grand-Est, Préfecture de la région Grand-Est, Conseil départemental du Haut-Rhin

### 2.2.- SPECIFICITES GEOGRAPHIQUES ET TOPOGRAPHIQUE

Le ban communal de Magstatt-le-Bas s'étend sur une surface d'environ 3,35 Km<sup>2</sup> à une altitude se situant entre 287 et 395 mètres.

Les communes limitrophes du village sont : Waltenheim au Nord, Koetzingue au Nord-Ouest, Magstatt-le-Haut au Sud-Ouest, Stetten au Sud-Est, et Uffheim au Nord-Est.

Dans sa limite Nord, le ban communal de Magstatt-le-Bas épouse le tracé du «ruisseau du Gutzwiller» dans lequel se jette le «Moosbach».

### 2.3.- LOCALISATION DU PROJET

La commune de Magstatt-le-Bas se trouve au carrefour de deux axes départementaux, la départementale D21 qui relie Steinbrunn-le-Bas à Michelbach-le-Haut et la départementale D21 bis qui relie Walbach à Uffheim, elle est située à mi-chemin entre Bâle et Mulhouse, respectivement à 21 Km et 19 Km de distance.

### 2.4.- SPECIFIEES DU LIEU D'IMPLANTATION

La localisation de Magstatt-le-Bas près de deux pôles urbains fortement structurants du sud du Haut-Rhin, le caractère champêtre et patrimonial de son cadre de vie sont deux atouts contrastants qui offrent aux habitants une qualité et une complémentarité des espaces : résidentiel au calme et dynamisme urbain des agglomérations proches.



### 3– ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### 3.1.- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance du 6 mars 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné, en qualité de Commissaire Enquêteur monsieur Patrick DEMOULIN pour procéder à l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magstatt-le-Bas situé dans le département du Haut-Rhin.

#### 3.2.- REFERENCE DE LA DESIGNATION

DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR PATRICK DEMOULIN  
PAR MADAME LA PRESIDENTE  
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG EN DATE DU 6 MARS 2019  
SOUS LE N° E19000036 / 67

#### 3.3.- REFERENCE DE L'ARRETE D'OUVERTURE

ARRETE N°2/2019 DU 11 JUIN 2019  
ANNULANT ET REMPLAÇANT  
L'ARRETE N°1/20019 DU 14 MAI 2019  
PORTANT ORGANISATION D'UNE ENQUETE PUBLIQUE  
CONCERNANT  
LE PLAN LOCAL DE D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS SITUEE DANS LE HAUT-RHIN

#### 3.4.- MODALITES ET ORGANISATION DE L'ENQUETE

Faisant suite à l'ordonnance du 6 mars 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, monsieur Lucien Brunner, maire de la commune assisté de madame Rachel Goepfert, secrétaire de mairie, m'ont présentés et remis en date du 9 avril 2019 le dossier (*papier & numérique*) soumis à l'enquête publique.

Lors de cette première rencontre, nous avons échangé sur les modalités pratiques de l'enquête, durant cet échange j'ai évoqué le nombre de permanences que je comptais effectuer, la mise en place d'un registre numérique, la publicité complémentaire (*distribution d'une plaquette d'information aux habitants, etc...*) en insistant sur le fait que j'escomptais une bonne participation du public.

- ✓ Remise du dossier papier et numérique - 9 AVRIL 2019;
- ✓ Réception des avis des PPA :
  - RTE-TEE-GIMR-PSC REÇU LE 18 MARS 2019;
  - MAIRIE DE KOETZINGUE REÇU LE 8 AVRIL 2019;
  - AGENCE REGIONALE DE SANTE REÇU LE 15 AVRIL 2019;
  - CDPENAF REÇU LE 17 MAI 2019 ;
  - SCOT REÇU LE 29 MAI 2019;
  - DDT HAUT-RHIN & SOUS-PREFECTURE REÇU LE 4 JUIN 2019;
  - CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE REÇU LE 4 JUIN 2019 ;
  - CHAMBRE D'AGRICULTURE REÇU LE 6 JUIN 2019;
  - CONSEIL DEPARTEMENTAL REÇU LE 18 JUIN 2019.

Après cet entretien de présentation du dossier, monsieur le maire m'a accompagné pour une visite du ban communal, lors de cette visite j'ai pu appréhender les particularités de la commune.

Après une première lecture du dossier, j'ai demandé que soit ajouté au dossier les documents graphiques au 1/2000° et 1/5000° (*format A1 – plus lisible que le format A3 inclus dans le dossier*) avec indication des parcelles cadastrales (*absentes sur les documents graphiques du dossier*). J'ai également informé monsieur le Maire que le dossier ne serait complet qu'avec les avis des Personnes publiques Associées, que ces avis devant être librement consultables par le public durant l'enquête.

Les courriers de demande d'avis aux Personnes Publiques Associées ayant été envoyés en date du jeudi 28 février 2019 comportaient un lien permettant de télécharger le dossier sur le site du bureau d'études Pragma-scf et les accusés de réception sont majoritairement datés du mercredi 4 mars 2019.

Nous avons d'un commun accord fixé les dates de publication et d'enquête. L'enquête a été fixée du 11 juin 2019 au 11 juillet 2019 inclus avec 4 permanences de 2 heures durant cette période. L'arrêté municipal a été affiché et la première parution dans la presse a eu lieu le mardi 21 mai 2019.

Suite à la réception de l'arrêté municipal, madame Daisy Magny de la Direction des Territoires du Haut-Rhin a alerté monsieur le Maire de la commune de Magstatt-le-Bas sur le risque d'une incertitude juridique dû au fait que le délai de trois mois accordé aux Personnes Publiques Associées pour rendre leur avis n'était pas respecté.

Cette incertitude sur le délai était d'une part, dû au fait que le cachet du **dossier papier** reçu en préfecture est daté du 19 mars 2019, d'autre part au fait que le lien permettant aux Personnes Publiques Associées de télécharger le dossier numérique n'était pas disponible à la date d'accusé de réception du courrier, mais uniquement à partir du mercredi 13 mars 2019.

Après un entretien téléphonique avec madame Daisy Magny, consultation du greffe du Tribunal Administratif de Strasbourg, et de monsieur Lucien Brunner, maire de Magstatt-le-Bas, j'ai convenu avec celui-ci, de reporter l'enquête publique à une date ultérieure et de faire publier un rectificatif dans la presse.

Un nouvel arrêté municipal (n° 2/2019) fixant les dates d'enquête du mardi 3 septembre à 10h00 au jeudi 3 octobre 2019 à 19h00 inclus a été signé, les nouvelles publications dans la presse ont eu lieu, une information sur les nouvelles dates d'enquête a été faite dans un flyer distribué aux habitants de la commune.

### 3.5.- INFORMATION SUR LES LIEUX DE CONSULTATION

Les registres cotés et paraphés par mes soins ainsi que toutes les pièces du dossier sont restés à la disposition du public durant 31 jours consécutifs mardi 3 septembre à 10 heures au jeudi 3 octobre 2019 à 19 heures inclus, pour une consultation libre à la mairie de Magstatt-le-Bas siège de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture au public:

LE LUNDI :  
DE 18H00 A 20H00  
LE MARDI  
DE 10H00 A 12H00  
LE JEUDI  
DE 17H00 A 19H00

Durant la même période le public a eu librement accès 7j/7 24h/24 via la plate-forme Internet <https://www.registre-dematerialise.fr/1338> à la consultation et au téléchargement des pièces du dossier, cette plate-forme permettait également de faire des observations dans un registre numérique et de consulter en ligne les observations de celui-ci.

Les observations pouvaient également être faites sur la boîte mail [enquete-publique-1338@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-1338@registre-dematerialise.fr) durant toute la durée de l'enquête.

Conformément aux textes en vigueur le dossier était également accessible librement sur un écran informatique dans la salle du conseil de la mairie de Magstatt-le-Bas aux jours et heures d'ouvertures de la mairie au public :

LE LUNDI :  
DE 18H00 A 20H00  
LE MARDI  
DE 10H00 A 12H00  
LE JEUDI  
DE 17H00 A 19H00

### 3.6.- INFORMATION SUR LES LIEUX DE PERMANENCES

Conformément à la décision du Tribunal Administratif de Strasbourg et à l'arrêté municipal n°2/2019 du 11 juin 2019 je me suis tenu à la disposition du public en assurant quatre permanences dans la salle du conseil située au rez-de-chaussée de la mairie de Magstatt-le-Bas :

|    |       |    |           |      |    |       |   |       |     |
|----|-------|----|-----------|------|----|-------|---|-------|-----|
| LE | MARDI | 3  | SEPTEMBRE | 2019 | DE | 10H00 | A | 12H00 | --- |
| LE | LUNDI | 16 | SEPTEMBRE | 2019 | DE | 18H00 | A | 20H00 | +1  |
| LE | JEUDI | 27 | SEPTEMBRE | 2019 | DE | 17H00 | A | 19H00 | +1  |
| LE | JEUDI | 3  | OCTOBRE   | 2019 | DE | 17H00 | A | 19H00 | +1  |

### 3.7.- INFORMATION SUR LE DEROULEMENT DES PERMANENCES

Aucun incident n'est à déplorer au cours des permanences de l'enquête publique.

Compte tenu de l'affluence du public aux permanences à la mairie de Magstatt-le-Bas, j'ai été dans l'obligation de prolonger trois permanences, afin de permettre aux habitants arrivés avant la fin de celle-ci de faire part de leurs observations.

|    |       |    |           |      |    |       |   |                  |       |
|----|-------|----|-----------|------|----|-------|---|------------------|-------|
| LE | MARDI | 3  | SEPTEMBRE | 2019 | DE | 10H00 | A | 12H00            | 12H00 |
| LE | LUNDI | 16 | SEPTEMBRE | 2019 | DE | 18H00 | A | <del>20H00</del> | 21H00 |
| LE | JEUDI | 27 | SEPTEMBRE | 2019 | DE | 17H00 | A | <del>19H00</del> | 20H00 |
| LE | JEUDI | 3  | OCTOBRE   | 2019 | DE | 17H00 | A | <del>19H00</del> | 20H00 |

### 3.8.- INFORMATION DU PUBLIC

#### INFORMATIONS SUR L’AFFICHAGE

Conformément aux textes en vigueur l’affichage a été effectué sur le panneau d’affichage officiel de la commune de Magstatt-le-Bas de façon à être visible. Cet affichage a été vérifié par mes soins et maintenu durant toute la durée de l’enquête.

L’arrêté municipal et l’avis étaient téléchargeables au format PDF sur le site Internet dédié à l’enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/1338>

#### AUTRE FORME DE PUBLICITE

Feuille d’information distribué dans la commune.

## PUBLICITE LEGALE (PRESSE)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p style="text-align: center;"><b>RECTIFICATIF</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Mairie de Magstatt-le-Bas</b></p> <p>Pour des raisons techniques, L'ENQUÊTE PUBLIQUE, qui devait avoir lieu du <b>11 juin au 11 juillet 2019</b> sera reportée à des dates ultérieures.</p> <p>Un nouvel avis sera publié.</p> <p style="text-align: right;">Le Maire, Lucien Brunner</p> <p style="text-align: right;">154431900</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>AVIS OFFICIELS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE</b></p> <p style="text-align: center;">Enquête publique<br/>relative au projet du Plan Local d'Urbanisme<br/>Commune de Magstatt-le-Bas</p> <p>Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n° 2/2019 du 11 juin 2019, le maire de Magstatt-le-Bas a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet du PLU de la commune. À cet effet, M. Patrick DEMOULIN, cadre retraité a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg. Le maître d'ouvrage du projet de PLU est la commune de Magstatt-le-Bas.</p> <p>L'enquête publique se déroulera durant 31 jours consécutifs à la mairie de Magstatt-le-Bas du <b>3 septembre 2019 au 3 octobre 2019 inclus</b>. Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Magstatt-le-Bas le 3 septembre 2019 de 10 h à 12 h, les 16 septembre de 18 h à 20 h, le 26 septembre 2019 de 17 h à 19 h et le 3 octobre 2019 de 17 h à 19 h inclus.</p> <p>Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier sont consultables par le public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture : le lundi de 18 h à 20 h, le mardi de 10 h à 12 h, le jeudi de 17 h à 19 h, et 24h/24 via le site internet : <a href="https://www.registredematerialise.fr/1338">https://www.registredematerialise.fr/1338</a></p> <p>Les observations sur le projet PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie, être adressées par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, 2 rue des Menuisiers - 68510 Magstatt-le-Bas, être consignées 24h/24 via le site internet : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/1338">https://www.registre-dematerialise.fr/1338</a> sur le registre numérique dématérialisé, ou être envoyées par courrier électronique à l'adresse mail : <a href="mailto:enquete-publique-1338@registre-dematerialise.fr">enquete-publique-1338@registre-dematerialise.fr</a></p> <p>Est également consultable, dans le cadre de l'enquête publique, en mairie ainsi que sur le site internet <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/1338">https://www.registre-dematerialise.fr/1338</a>, l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du projet.</p> <p>Un accès au dossier d'enquête est également assuré sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de Magstatt-le-Bas, lieu de l'enquête publique aux mêmes dates et horaires que le dossier papier.</p> <p>Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au maire son rapport avec ses conclusions motivées afin que le conseil municipal délibère et se prononce sur l'approbation du PLU. Dès l'approbation du PLU, le rapport et les conclusions seront mis à la disposition du public pendant un an à la mairie aux heures et jours d'ouverture des bureaux, ainsi que sur le site <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/1338">https://www.registre-dematerialise.fr/1338</a></p> <p style="text-align: right;">1018176000</p> | <p style="text-align: center;"><b>COMMUNE DE MAGSTATT LE BAS</b></p> <p style="text-align: center;">Enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme</p> <p>Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n° 2/2019 du 11 juin 2019, le Maire de Magstatt-le-Bas a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet du PLU de la commune. À cet effet, M. Patrick DEMOULIN, Cadre retraité a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg. Le maître d'ouvrage du projet de PLU est la commune de Magstatt-le-Bas.</p> <p>L'enquête publique se déroulera durant 31 jours consécutifs à la mairie de Magstatt-le-Bas du 3 septembre 2019 au 3 octobre 2019 inclus. Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Magstatt-le-Bas le 3 septembre 2019 de 10h00 à 12h00, les 16 septembre de 18h à 20h, le 26 septembre 2019 de 17h à 19h et le 3 octobre 2019 de 17h00 à 19h00 inclus.</p> <p>Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier sont consultables par le public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture : le lundi de 18h00 à 20h00, le mardi de 10h00 à 12h00, le jeudi de 17h00 à 19h00, et 24h/24 via le site internet : <a href="https://www.registredematerialise.fr/1338">https://www.registredematerialise.fr/1338</a></p> <p>Les observations sur le projet PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie, être adressées par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la Mairie, 2 rue des Menuisiers - 68510 Magstatt-le-Bas, être consignées 24h / 24 via le site internet : <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/1338">https://www.registre-dematerialise.fr/1338</a> sur le registre numérique dématérialisé, ou être envoyées par courrier électronique à l'adresse mail : <a href="mailto:enquete-publique-1338@registre-dematerialise.fr">enquete-publique-1338@registre-dematerialise.fr</a></p> <p>Est également consultable, dans le cadre de l'enquête publique, en Mairie ainsi que sur le site internet <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/1338">https://www.registre-dematerialise.fr/1338</a>, l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du projet.</p> <p>Un accès au dossier d'enquête est également assuré sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de Magstatt-le-Bas, lieu de l'enquête publique aux mêmes dates et horaires que le dossier papier.</p> <p>Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au Maire son rapport avec ses conclusions motivées afin que le Conseil Municipal délibère et se prononce sur l'approbation du PLU. Dès l'approbation du PLU, le rapport et les conclusions seront mis à la disposition du public pendant un an à la mairie aux heures et jours d'ouverture des bureaux, ainsi que sur le site <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/1338">https://www.registre-dematerialise.fr/1338</a></p> |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p style="text-align: center;"><b>JOURNAL L'ALSACE</b></p> <p>1<sup>ERE</sup> PARUTION : 21 MAI 2019</p> <p>CORRECTIF : 9 JUIN 2019</p> <p>1<sup>ERE</sup> PARUTION : 14 AOÛT 2019</p> <p>2<sup>EME</sup> PARUTION : 4 SEPTEMBRE 2019</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p style="text-align: center;"><b>JOURNAL PAYSAN DU HAUT-RHIN</b></p> <p>1<sup>ERE</sup> PARUTION : 21 MAI 2019</p> <p>CORRECTIF : 9 JUIN 2019</p> <p>1<sup>ERE</sup> PARUTION : 16 AOÛT 2019</p> <p>2<sup>EME</sup> PARUTION : 6 SEPTEMBRE 2019</p> |

## 3.9.- REUNION D'INFORMATION ET D'ECHANGE

Sans objet

## 3.10.- PROLONGATION DE L'ENQUETE

Sans objet

### 3.11.- CLOTURE DE L'ENQUETE

#### RECUEIL DU REGISTRE & DES COURRIERS

L'enquête publique concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magstatt-le-Bas s'est terminée le 3 octobre 2019 à 19h00.

Le registre d'observations papier d'enquête publique de la commune de Magstatt-le-Bas a été recueilli par mes soins à l'issue de l'enquête, il contenait 1 observation dont les pages significatives sont en pièces jointes du rapport.

Le registre d'observations numérique du site dédié à l'enquête publique a été relevé par mes soins, il contenait 8 observations avec des annexes dont l'intégralité est en pièces jointes du rapport.

Les habitants ont transis et/ou remis 14 courriers avec des annexes, l'intégralité de ces courriers et annexes est en pièces jointes au rapport.

En conclusion **23** observations ont été formulées au cours de l'enquête sur les registres mis à disposition du public.

#### DOCUMENTS REMIS EN RETARD

Aucun document ne m'a été transmis après la clôture de l'enquête.

#### ENTRETIEN DE FIN D'ENQUETE

À la clôture de l'enquête publique j'ai eu en date du jeudi 3 octobre 2019 un entretien avec monsieur Lucien Brunner, Maire de Magstatt-le-Bas pour lui faire part du déroulement de l'enquête :

- ✓ M. Lucien Brunner maire de Magstatt-le-bas ;
- ✓ Mme Rachel Goepfert secrétaire de mairie à Magstatt-le-Bas ;

#### COMMUNICATIONS DES OBSERVATIONS

Après avoir pris rendez-vous, j'ai remis en date du lundi 14 octobre 2019 aux représentants de la commune de Magstatt-le-Bas le procès-verbal de synthèse contenant les observations des Personnes Publiques Autorisées, celles du public, ainsi que mes observations et questions, à cet entretien participait également monsieur Bernard Christen de la société Pragma-scf. Le procès-verbal de synthèse a également été transmis par voie électronique en date du 14/10/2019 à la maire de Magstatt-le-Bas ainsi qu'à monsieur Bernard Christen.

Réception par courriel en date du **5 novembre** du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse remis en date du **14 octobre 2019**.



## EXAMEN DE LA PROCEDURE

*Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du Commissaire-Enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort de la juridiction administrative compétente, il n'est donc pas du ressort du Commissaire-Enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire que le déroulement de la procédure décrite ci-dessus a été respectée.*

À la lumière des **différents paragraphes ci-dessus**, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté de monsieur le Maire de la commune de Magstatt-le-Bas, notamment en ce qui concerne :

- ✓ Les formalités de publicité relatives à l'enquête et notamment les insertions dans la presse ;
- ✓ L'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau administratif de la commune ;
- ✓ Le maintien de cet affichage tout au long de l'enquête, comme j'ai pu le constater ;
- ✓ La mise en place d'une plate-forme Internet dédiée à l'Enquête Publique ;
- ✓ La mise à disposition du public d'un registre numérique sur la plate-forme Internet ;
- ✓ La possibilité offerte au public de faire des observations dans un registre papier en mairie ;
- ✓ La possibilité offerte au public de faire des observations dans un registre numérique ;
- ✓ La possibilité offerte au public de faire des observations par courriel ;
- ✓ La mise à disposition du public d'un écran informatique en mairie de Magstatt-le-Bas ;
- ✓ Le déroulement de l'Enquête Publique.

*JE SOUSSIGNE PATRICK DEMOULIN COMMISSAIRE-ENQUETEUR CERTIFIE QUE LA PROCEDURE CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS DECRITE CI-DESSUS A ETE RESPECTEE.*



## 4– ANALYSE COMPTABLE

### 4.1.- RELEVÉ COMPTABLE DES AVIS REÇUS DES PPA

Conformément à l'article L.581-1 et suivants du Code de l'Environnement et en particulier à l'article L.581-14-1 l'avis des Personnes Publiques Associées a été sollicité par Monsieur Lucien Brunner Maire de la commune de Magstatt-le-Bas.

TABLEAU DE SUIVI DES AVIS DES PPA

|  | LISTE DES PPA CONSULTÉES                  | DATE DE RÉCEPTION DU DOSSIER PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) | DATE DE RÉCEPTION DE L'AVIS EN MAIRIE |
|--|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | RTE-TEE-GIMR-PSC                          | 4 mars 2019                                                              | 18 mars 2019                          |
|  | COMMUNE DE KOETZINGUE                     | 2 mars 2019                                                              | 8 avril 2019                          |
|  | AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS)           | 19 mars 2019                                                             | 15 avril 2019                         |
|  | CDPENAF - OFFICE NATIONAL DES FORETS      | 4 mars 2019                                                              | 17 mai 2019                           |
|  | SCoT – ST LOUIS AGGLOMERATION             | 4 mars 2019                                                              | 29 mai 2019                           |
|  | DIRECTION. DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES | 4 mars 2019                                                              | 4 juin 2019                           |
|  | SOUS-PREFECTURE                           | 14 mars 2019                                                             | 4 juin 2019                           |
|  | CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE        | SANS DATE                                                                | 4 juin 2019                           |
|  | CHAMBRE D'AGRICULTURE                     | 4 mars 2019                                                              | 6 juin 2019                           |
|  | CONSEIL DEPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN        | SANS DATE                                                                | 18 juin 2019                          |
|  | SYNDICAT INTERCOMMUNAL                    | 4 mars 2019                                                              | SANS REPONSE*                         |
|  | COMMUNE DE MAGSTATT-LE-HAUT               | 4 mars 2019                                                              | SANS REPONSE*                         |
|  | COMMUNE DE STETTEN                        | 4 mars 2019                                                              | SANS REPONSE*                         |
|  | COMMUNE D'UFFHEIM                         | 4 mars 2019                                                              | SANS REPONSE*                         |
|  | COMMUNE DE WALTENHEIM                     | 4 mars 2019                                                              | SANS REPONSE*                         |
|  | REGION ALSACE CHAMPAGNE                   | 4 mars 2019                                                              | SANS REPONSE*                         |
|  | ERDF – ARE ALSACE                         | 4 mars 2019                                                              | SANS REPONSE*                         |
|  | CHAMBRE DES METIERS                       | SANS DATE                                                                | SANS REPONSE*                         |

\*Sans réponse de la part de PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, l'avis est réputé favorable.

TABLEAU DES AVIS PPA MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

|    | LISTE DES AVIS DES PPA CONSULTABLES                                | DATE DE RÉCEPTION DE L'AVIS EN MAIRIE |
|----|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 01 | SCoT – ST LOUIS AGGLOMERATION                                      | 29 mai 2019                           |
| 02 | DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES - SOUS-PREFECTURE (ÉTAT)* | 4 juin 2019                           |
| 03 | CDPENAF - OFFICE NATIONAL DES FORETS                               | 17 mai 2019                           |
| 04 | AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS)                                    | 15 avril 2019                         |
| 05 | CONSEIL DEPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN                                 | 18 juin 2019                          |
| 06 | CHAMBRE D'AGRICULTURE                                              | 6 juin 2019                           |
| 07 | CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE                                 | 4 juin 2019                           |
| 08 | RTE-TEE-GIMR-PSC                                                   | 18 mars 2019                          |
| 09 | COMMUNE DE KOETZINGUE                                              | 8 avril 2019                          |

## 4.2.- RELEVÉ COMPTABLE DES CONSULTATIONS DU PUBLIC

31 consultations du dossier lors des permanences du Commissaire Enquêteur.

| REF    | DATE       | PARTICIPATION AUX PERMANENCES ET CONSULTATION DU DOSSIER                                                                   |
|--------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |            | <b>1<sup>ère</sup> permanence : mardi 3 septembre 2019 – 10h00 à 12h00</b>                                                 |
| C - 01 | 03/09/2019 | M. Hoffmann Robert accompagné de M. Vogelsberger Jean-Jacques (aménageur)                                                  |
| C - 02 | 03/09/2019 | M. Brunner Denis                                                                                                           |
| C - 03 | 03/09/2019 | M. Allemann David                                                                                                          |
| C - 04 | 03/09/2019 | M. & M <sup>me</sup> Bitterolf Roland & Marie-Anne                                                                         |
| C - 05 | 03/09/2019 | M. & M <sup>me</sup> Albisser Marcel & Marie-Hélène                                                                        |
|        |            | <b>2<sup>ème</sup> permanence : lundi 16 septembre 2019 – 18h00 à 20h00</b>                                                |
| C - 06 | 16/09/2019 | M <sup>me</sup> BAUMANN-MULLER Danielle, MM. BAUMANN Gilles & Francis                                                      |
| C - 07 | 16/09/2019 | M. LIEBY Michel                                                                                                            |
| C - 08 | 16/09/2019 | M <sup>me</sup> ALLEMAN Marie-Anne                                                                                         |
| C - 09 | 16/09/2019 | M. & M <sup>me</sup> SUTER Christian & Josiane                                                                             |
| C - 10 | 16/09/2019 | SCEA SUTTER Georges – MM. KOHLER Edouard, KOHLER Jonathan, VESPISER Charles                                                |
| C - 11 | 16/09/2019 | M <sup>me</sup> BISSEL Sylvie et M. VANNIER Sidney                                                                         |
| C - 12 | 16/09/2019 | M. KELBER André                                                                                                            |
| C - 13 | 16/09/2019 | Mme FUCHS Claudine & M. SCHNEIDER Pascal                                                                                   |
|        |            | <b>3<sup>ème</sup> permanence : jeudi 26 septembre 2019 – 17h00 à 19h00</b>                                                |
| C-14   | 26/09/2019 | M. & M <sup>me</sup> Bitterolf Roland & Marie-Anne - remis courrier avec annexes                                           |
| C-15   | 26/09/2019 | M. SUTER Christian - remis 3 courriers avec annexes                                                                        |
| C-16   | 26/09/2019 | M. Alan Brunner - consultation du document graphique                                                                       |
| C-17   | 26/09/2019 | M <sup>me</sup> Schmidlin-Spahn - demande de renseignement concernant les limites séparatives                              |
| C-18   | 26/09/2019 | M. Vincent Brunet aménageur foncier - consultation du dossier                                                              |
| C-19   | 26/09/2019 | MM. Alain Kitter & Jean-Maurice Herzog - enverront une observation par écrit                                               |
| C-20   | 26/09/2019 | M. Alexandre Kitter - remis un courrier qui sera compléter par des documents graphiques                                    |
| C-21   | 26/09/2019 | SCEA SUTTER Georges - M. Lionel Vespiser à remis un document graphique                                                     |
| C-22   | 26/09/2019 | M. Roger Bilger & M <sup>me</sup> Véronique Diss - enverront une observation                                               |
| C-23   | 26/09/2019 | M <sup>me</sup> Stéphanie Mattler & M. Arnaud Aeck- enverront une observation concernant zone Neq                          |
| C-24   | 26/09/2019 | M <sup>me</sup> Stéphanie Runser & M. Sébastien Runser – enverront une observation                                         |
|        |            | <b>4<sup>ème</sup> permanence : jeudi 3 octobre 2019 – 17h00 à 19h00</b>                                                   |
|        | 03/10/2019 | Réception de deux courriers clos déposées en mairie à l'ouverture de la permanence                                         |
| C-25   | 03/10/2019 | M <sup>me</sup> Dominique Marck-Brunner & M. Roger Brunner - observation dans le registre & remise d'un document graphique |
| C-26   | 03/10/2019 | M <sup>me</sup> Céline Schillig – consultation du dossier                                                                  |
| C-27   | 03/10/2019 | M. Marcel Albisser - à remis un courrier                                                                                   |
| C-28   | 03/10/2019 | M. Christian Sutter - consultation du document graphique                                                                   |
| C-29   | 03/10/2019 | M. Ronan Lieby - à remis un courrier                                                                                       |
| C-30   | 03/10/2019 | M. Alexandre Kitter - à remis des documents graphiques                                                                     |
| C-31   | 03/10/2019 | M. Jean-Claude Muller - consultation du dossier                                                                            |

C : Consultation du dossier durant la permanence

### 4.3.- RELEVÉ COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

9 observations notées dans les registres et 14 courriers et/ou documents reçus ou déposés (voir détail ci-dessous).

| REF    | DATE       | REGISTRE PAPIER - COURRIER(S) - MAIL(S) - REGISTRE NUMERIQUE                                                                                                                                                                   |
|--------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ORP-01 | 03/10/2019 | <i>Mme Dominique Marck-Brunner &amp; M. Roger Brunner</i> ont fait une observation et remis un document graphique                                                                                                              |
| ORC-01 | 03/09/2019 | <i>M. Hoffmann Robert</i> - courrier remis au commissaire enquêteur                                                                                                                                                            |
| ORC-02 | 03/09/2019 | <i>M. Brunner Denis</i> - copie d'un mail du 19/12/2017 adressé au Maire + copie relevé cadastral remis au commissaire enquêteur                                                                                               |
| ORC-03 | 16/09/2019 | SCEA SUTTER Georges – Demande d'ajout d'une sortie d'exploitation au lieu-dit : Graffenaecker – parcelles 24, 25, 26, 27 & 32                                                                                                  |
| ORC-04 | 26/09/2019 | <i>M. &amp; Mme Bitterolf</i> - courrier de demande de modification accompagné de documents graphiques                                                                                                                         |
| ORC-05 | 26/09/2019 | <i>M. Sutter Christian</i> - courrier de demande de déplacement d'une ligne Enedis pour intégrer une parcelle en zone AU avec documents graphique                                                                              |
| ORC-06 | 26/09/2019 | <i>M. Sutter Christian</i> - courrier de demande de partage des frais de viabilisation de la rue du Chanoine Kessler                                                                                                           |
| ORC-07 | 26/09/2019 | <i>M. Sutter Christian</i> - courrier de demande d'alignement de la parcelle 118 section 12                                                                                                                                    |
| ORC-08 | 26/09/2019 | <i>M. Kitter Alexandre</i> - courrier de demande de modification de zonage pour construire un hangar de stockage (activité agricole & de bûcheronnage)                                                                         |
| ORC-09 | 26/09/2019 | SCEA SUTTER Georges - document graphique à mettre en annexe au courrier ORC-03 du 16/09/2019                                                                                                                                   |
| OCR-10 | 03/10/2019 | <i>M. &amp; M<sup>me</sup> Marcel Albisser</i> - courrier de demande que la parcelle 236/99 section 15 reste en zone urbanisable                                                                                               |
| ORC-11 | 03/10/2019 | <i>M. Alan Kitter</i> - a déposé un courrier en mairie - sollicite la possibilité de rendre la parcelle 33, 228 & 229 urbanisable jusqu'à la frontière du lotissement (voir document graphique joint)                          |
| ORC-12 | 03/10/2019 | <i>M. Gille Baumann (indivision Baumann)</i> - a déposé un courrier en mairie - diminution de la partie urbanisable parcelle 67 section 12 & suppression de la zone urbanisable des parcelles 96 & 98 au lieu-dit Kirchaecker. |
| ORC-13 | 03/10/2019 | <i>SCE Lieby - M. Ronan Lieby</i> - demande que soit compensé par des terres communales la perte du terrain agricole de 145 ares qu'il exploite, celui-ci étant prévu en zone 1AUh.                                            |
| ORC-14 | 03/10/2019 | <i>M. Alexandre Kitter</i> - à remis des documents graphiques en complément de l'observation OCR-08                                                                                                                            |
| ORM-01 |            | Sans Objet                                                                                                                                                                                                                     |
| ORN-01 | 12/09/2019 | <i>M. Allemann David</i> – observation reçu sur le registre numérique suite à la consultation du dossier en date du 03/09/2019                                                                                                 |
| ORN-02 | 21/09/2019 | <i>M. &amp; Mme Fuchs Jean-Claude &amp; Claudine</i> – courrier de demande pour laisser les parcelles 120 & 121 de la section 13 en zone A au lieu de Neq                                                                      |
| ORN-03 | 30/09/2019 | <i>Mme Mattler Stéphanie &amp; Heck Arnaud</i> - observation reçu sur le registre numérique suite à la consultation du dossier en date du 26/9/2019                                                                            |
| ORN-04 | 30/09/2019 | <i>Mme Mattler Stéphanie &amp; Heck Arnaud</i> – document graphique concernant l'observation ORN-03.                                                                                                                           |
| ORN-05 | 02/10/2019 | <i>Me Véronique Diss &amp; M. Roger Bilger</i> – observation sur le registre numérique + annexe courrier avocat                                                                                                                |
| ORN-06 | 03/10/2019 | <i>M. Robert Hoffmann</i> - observation concernant la zone 1AUh Est                                                                                                                                                            |
| ORN-07 | 03/10/2019 | Observation anonyme concernant la rue du Chanoine Kessler                                                                                                                                                                      |
| ORN-08 | 03/10/2019 | <i>M. Christian Sutter</i> - observation concernant l'alignement d'une parcelle lui appartenant                                                                                                                                |

ORP : Observation dans le registre papier, ORC : Observations reçues par courrier, ORM : Observations reçues par Mails, ORN : Observations reçues sur le registre numérique.

## 4.4.- RELEVÉ COMPTABLE DES ACCÈS À LA PLATE-FORME

Votre registre dématérialisé est maintenant ouvert

3 septembre 2019 10:00



Registre dématérialisé

Détails

**REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ**  
CONSULTATION & ENQUÊTE PUBLIQUE

Ouverture du registre

Bonjour Patrick DEMOULIN,

Le registre "MAGSTATT-LE-BAS : projet de révision du Plan Local d'Urbanisme" a été ouvert par le système. Pour mémoire, ce registre dématérialisé est accessible à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/1338>

Pour **accéder aux observations, données statistiques et outils d'assistance à l'analyse**, nous vous invitons à vous rendre dans votre espace réservé.

[Accéder à votre espace réservé](#)

Nous nous tenons à votre disposition pour répondre à vos interrogations.

Cordialement,  
L'équipe Préambles

Mentions légales Contact Vidéos d'aide Questions fréquentes

Votre registre dématérialisé est maintenant clos



Registre dématérialisé &lt;noreply@registre-dematerial&gt;

03/10/2019 19:00

À : Patrick DEMOULIN

**REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ**  
CONSULTATION & ENQUÊTE PUBLIQUE

Fermeture du registre

Bonjour Patrick DEMOULIN,

Le registre "MAGSTATT-LE-BAS : projet de révision du Plan Local d'Urbanisme" a été clos par le système. Il comptabilise à cet instant 8 observations et 376 téléchargements pour 380 visiteurs. **Si votre registre dématérialisé inclut la relève d'une boîte e-mail, il est important de la consulter afin de vous assurer que des messages ne soient dans l'attente d'importation.**

Pour accéder aux observations, données statistiques et outils d'assistance à l'analyse, nous vous invitons à vous rendre dans votre espace réservé.

[Accéder à votre espace réservé](#)

Nous nous tenons à votre disposition pour répondre à vos interrogations.

Cordialement,  
L'équipe Préambles



**Registre dématérialisé :**Adresse du registre : <https://www.registre-dematerialise.fr/1338>

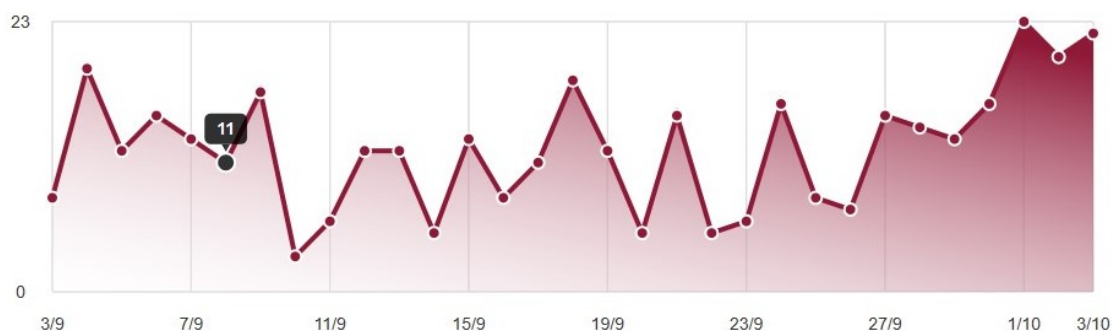
Statut : Clos

Du mardi 3 septembre 2019 à 10h00 au jeudi 3 octobre 2019 à 19h00

Dossier de présentation : 390.89Mo

8 Observations, 380 Visiteurs, 376 Téléchargements.

- Arrêté d'enquête publique : **22 téléchargements**
- Avis d'enquête publique : **20 téléchargements**
- 0 - Décision de la MRAe : **27 téléchargements**
- 1a - Tome A - Diagnostic : **21 téléchargements**
- 1b - Tome B - Justifications : **18 téléchargements**
- 2 - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : **27 téléchargements**
- 3 - Règlement : **24 téléchargements**
- 4.1 - Plans de Zonage : **48 téléchargements**
- 4.2 - Plan de zonage A1 – 1/2000° et 1/5000° : **61 téléchargements**
- 5 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : **33 téléchargements**
- 6 - Servitudes d'utilité publique : **30 téléchargements**
- 7 - Annexe sanitaire : **20 téléchargements**
- Avis des personnes publiques associées (PPA) : **25 téléchargements**

**Statistiques de visites**

Fait à Mulhouse le 10 octobre 2019.

Patrick DEMOULIN

## 5– RELEVÉ DES OBSERVATIONS

### 5.1.- OBSERVATIONS DES PPA

Conformément à l'article L.581-1 et suivants du Code de l'Environnement et en particulier à l'article L.581-14-1 l'avis des Personnes Publiques Associées a été sollicité par Monsieur Lucien Brunner Maire de la commune de Magstatt-le-Bas.

TABEAU DES AVIS DES PPA REÇUS & MIS A DISPOSITION DU PUBLIC.

|    | LISTE DES AVIS DES PPA CONSULTABLES                          | DATE DE RECEPTION DE L'AVIS EN MAIRIE |
|----|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 01 | SCoT – ST LOUIS AGGLOMERATION                                | 29 mai 2019                           |
| 02 | DIR. DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES - SOUS-PREFECTURE (ÉTAT) | 4 juin 2019                           |
| 03 | CDPENAF - OFFICE NATIONAL DES FORETS                         | 17 mai 2019                           |
| 04 | AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS)                              | 15 avril 2019                         |
| 05 | CONSEIL DEPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN                           | 18 juin 2019                          |
| 06 | CHAMBRE D'AGRICULTURE                                        | 6 juin 2019                           |
| 07 | CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE                           | 4 juin 2019                           |
| 08 | RTE-TEE-GIMR-PSC                                             | 18 mars 2019                          |
| 09 | COMMUNE DE KOETZINGUE                                        | 8 avril 2019                          |

*SANS REPONSE DE LA PART DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, LEUR AVIS EST REPUTE FAVORABLE.*

Les avis des Personnes Publiques Associées ayant répondu dans les délais impartis par les textes, faisaient partie du dossier d'enquête et se trouvent dans le document « Annexes » (Tome 2 du Rapport), elles comportent un certain nombre d'observations, remarques, demandes de correction et/ou de modifications qui sont synthétisées pages suivantes. Ces observations sont reprises dans un tableau joint au procès-verbal de synthèse afin que le porteur du projet puisse y apporter ses réponses.

Pour une bonne compréhension du dossier j'ai également joint dans le document « Annexes » (Tome 2 du Rapport) la décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnemental (MRAe).

---

SYNTHESE DES OBSERVATIONS RELEVÉES DANS LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES FAISANT L'OBJET D'UNE DEMANDE MEMOIRE EN REPONSE DE MA PART :

**OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ÉTAT :**

CONCERNANT LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

A l'horizon 2038, sur la base d'une évolution démographique annuelle de l'ordre de 1 % et afin de répondre au phénomène de décohabitation, la commune a estimé un besoin d'environ 60 logements.

Dans ce cadre, le projet de PLU prévoit la réalisation de 16 logements au sein de l'enveloppe urbaine et près de 45 logements en extension du tissu bâti existant.

Afin d'asseoir le projet envisagé, il convient de compléter les justifications fondant les capacités de densification retenues, notamment en argumentant la rétention foncière appliquée et en précisant la superficie de l'ensemble des parcelles vides identifiées dans l'emprise urbaine.

En outre, la commune inscrit 3,73 hectares en zones d'urbanisation futures immédiatement constructibles sur lesquelles une densité de 15 logements par hectare est imposée. Ce besoin foncier, majoré sur la base d'une rétention foncière, dépasse le besoin identifié: en effet, à raison de 15 logements par hectare, seuls 3 hectares suffisent pour satisfaire le besoin de 45 logements en extension.

Ce dépassement de 0,73 hectare, qui représente 24 % des surfaces zonées AU, résulte de l'application d'une rétention foncière sur des surfaces d'extension urbaine, qui ne trouve toutefois aucun fondement et qui ne favorise pas la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

La densité de 15 logements à l'hectare, prévue au sein de l'enveloppe bâtie et en extension, correspond à la densité minimale prévue par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des cantons de Huningue et Sierentz. La densité retenue apparaît comme un minimum et gagnerait à être optimisée, notamment sur les secteurs en extension.

CONCERNANT LA CONSOMMATION D'ESPACE

La commune a pour ambition de diviser par deux sa consommation foncière annuelle pour les 20 prochaines années, ce qui n'est pas établi dans le projet arrêté. Il vous appartient de démontrer comment le projet de PLU répond à cette ambition.

**RESERVE : démontrer que le projet s'inscrit dans une logique d'économie du foncier et de lutte contre l'étalement urbain en supprimant la rétention foncière appliquée en extension et en portant une réflexion visant à optimiser la densité d'habitat sur les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine.**

Le rapport de présentation devra également être complété par une analyse des capacités de mutation du bâti existant, de manière à ajuster le potentiel de logements réalisables dans l'emprise urbaine et ainsi modérer la consommation d'espace en extension urbaine.

**RESERVE : justifier de manière plus approfondie le potentiel de logements réalisables dans l'emprise urbaine.**

CONCERNANT LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Le projet de PLU délimite deux secteurs Neq destinés à accueillir des activités équestres qui sont considérés comme des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). L'inscription de ces secteurs et les constructions qui y sont autorisées nécessitent des compléments en termes de justifications dans le rapport de présentation, notamment au regard du développement de l'accueil touristique au sein des secteurs Neq.

**RESERVE : apporter des compléments justifiant la délimitation des STECAL et les occupations et utilisations du sol permises en tenant compte du caractère exceptionnel et des capacités d'accueil qui doivent être limitées.**

CONCERNANT LA GESTION DU RISQUE INONDATION DANS LE PROJET COMMUNAL

Concernée par le risque inondation lié au débordement du Moosbach et à l'aléa de coulées d'eaux boueuses, la commune prévoit de tenir compte de ces phénomènes dans le projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU. Néanmoins, au regard de la traduction réglementaire proposée et des justifications apportées, la prise en compte des problématiques de risques reste insuffisante pour protéger les secteurs bâtis et la population exposée.

Par ailleurs, sans maîtrise foncière, le secteur Nr destiné à accueillir des équipements visant la régulation des crues, ne permet pas de régler les problématiques d'inondation constatées sur le territoire communal. Il convient, le cas échéant, d'inscrire un emplacement réservé.

**RESERVE : mieux prendre en compte les problématiques de risques présents sur le territoire communal.**

#### CONCERNANT L'INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La commune bénéficie de secteurs identifiés comme des zones à dominante humide dont la préservation n'est pas garantie au regard de la constructibilité qui y est permise. Ainsi la commune est-elle invitée à les repérer graphiquement et à associer à ces éléments de biodiversité, des prescriptions visant leur préservation. Concernant plus particulièrement la préservation des ripisylves du Moosbach, vous devez limiter réglementairement les occupations et utilisations du sol admises dans la zone aux seules permettant de garantir leur protection. Il vous est en outre demandé de prévoir un recul des constructions ou installations par rapport aux cours d'eau, notamment en s'inscrivant en compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

**RESERVE : préserver les milieux humides de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de leur porter atteinte.**

#### OBSERVATION DE LA CDPENAF DU HAUT-RHIN :

##### RECOMMANDATIONS :

- ✓ densifier les zones ouvertes à l'urbanisme ainsi que les dents creuses pour préserver les espaces agricoles ;
- ✓ réduire la superficie des STECAL Neq ; adapter les zones agricoles constructibles.

#### OBSERVATIONS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN :

**RESERVE : page 17 du règlement, il est permis de déroger aux règles d'implantation sur le domaine public pour les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz. Il faudrait préciser que cette dérogation ne s'applique pas le long des RD (Routes Départementales) hors agglomération, soit en zones A et N du projet de PLU, pour des raisons de sécurité routière.**

#### OBSERVATIONS CONCERNANT LES INFRASTRUCTURES

##### Réseau de bus interurbains :

La description figure en page 29 du rapport de présentation - tome A.

Cette compétence a été transférée du Département à la Région Grand Est suite à la loi NOTRe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 (**rédaction à rectifier**).

##### Accès sur RD (Routes Départementales) et OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

Pour certains secteurs soumis à OAP, des accès sur RD sont prévus.

L'avis du Département devra être sollicité en temps utile. Néanmoins, les contraintes de site suivantes sont déjà relevées :

- Zone AUh Est : trois accès sont prévus sur RD :

- Deux accès sur la RD 21 (un accès direct et un autre par une voie communale avec un débouché sur la RD 21 où la visibilité est réduite par un talus). Le projet d'OAP prévoit des plantations le long de la RD 21. Celles-ci devront être adaptées pour tenir compte des visibilité au débouché.
- Un accès sur la RD 21<sup>2</sup> via une voie communale. La visibilité au débouché est réduite par le stationnement.
- Des aménagements de sécurité devront être prévus.

- Zone Neq (deux sites d'activités équestres) :

- Le 1<sup>er</sup> site débouche en début d'agglomération sur la RD 21, via une voie communale. La végétation masque le débouché et devrait être supprimée. Il serait préférable de prévoir un aménagement pour améliorer la sécurité.

Le second site débouche sur la RD 21<sup>2</sup> hors agglomération, un régime de priorité adéquat devra être installé en tenant compte des visibilité.

#### OBSERVATIONS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT

##### *Inondations / coulées de boue :*

Le projet de bassin de rétention du GERPLAN est cité en page 81 et repéré sur la carte en page 81 ; un emplacement réservé au bénéfice du syndicat compétent (du *Sauruntz*) serait souhaitable, à la place de la zone Nr dédiée.

##### *Ancienne décharge :*

L'ancienne décharge est repérée en page 83 du rapport de présentation-tome A.

Elle devrait être repérée pour information sur les plans de zonage.

##### *Assainissement :*

Il manque l'annexe avec le zonage d'assainissement.

#### OBSERVATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT

##### *Dispositions relatives aux réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :*

Ce chapitre en page 17 du règlement permet de déroger aux règles d'implantation sur le domaine public pour les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz.

Il faudrait préciser que ces règles ne s'appliquent pas le long des RD (Routes Départementales) hors agglomération pour des raisons de sécurité routière.

##### *Dispositions générales relatives aux lotissements :*

Il faudrait faire référence à l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme si la commune souhaite que les règles du PLU s'appliquent, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

##### *Erreur de numérotation :*

**Il conviendrait de rectifier une erreur de numérotation en haut de la page 35 du règlement (article A2 et non pas A1).**

#### OBSERVATION CONCERNANT LES PLANS DE ZONAGE

##### *Echelle des plans :*

L'échelle des plans 4.2 à 4.4 devrait être précisée.

#### CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE

##### AVIS SERA REPUTE FAVORABLE A CONDITION :

- ✓ que soient mieux densifiées les dents creuses en zones urbaines à travers une augmentation de la densité de logements à l'hectare
- ✓ que soit revu à la baisse le taux de rétention des parcelles dans les extensions urbaines permettant de réduire la taille de celles-ci.

##### *De même nous demandons :*

- ✓ que soit inscrite, dans la légende du schéma de principe de l'OAP de la zone 1AUh du site 2, la possibilité de circulation agricole sur les chemins et les sentiers.
- ✓ que soit rajoutée dans le règlement des zones Ac et Acr la phrase suivante : « *La faculté de loger l'exploitant sur le lieu de l'exploitation est possible si cette nécessité est démontrée au regard des activités de l'exploitation* » et la possibilité d'installation de serres agricoles.
- ✓ que soient repérés sur la carte de zonage au titre de l'article L 111-3 du code Rural les bâtiments d'élevage en activité à l'heure actuelle et faisant l'objet d'un périmètre de réciprocité.

#### CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Attire l'attention sur la rédaction de la page 27 du règlement (voir page jointe) ; l'interdiction de la construction de logements nous interpelle, notamment, sachant que le secteur 1AUh a une vocation à dominante résidentielle. De plus, dans les occupations soumises sous conditions, le commerce n'y est pas mentionné contrairement à ce qui est précisé en début de page. (*Voir page suivante*).

# ZONE À URBANISER (AU)

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée des **secteu(s)** :

- Le **secteur 1AUh**, immédiatement constructible destiné à une **vocation urbaine à dominante résidentielle**, mais également ouverte aux **commerces, services, et équipements publics**.

## ARTICLE AU1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| AU1                | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES*** ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SECTEUR 1AU</b> | <p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,</li> <li>Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> <li>La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li> </ul> | <p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'habitat (logement, hébergement) ;</li> <li>aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Sont autorisés sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.</li> </ul> <p>Commerce ?</p> |

Les observations relevées dans les avis des Personnes Publiques Associées synthétisées ci-dessus sont reprises dans un tableau joint au procès-verbal de synthèse afin que le porteur du projet puisse y apporter ses réponses.

La commune de Magstatt-le-Bas a transmis un mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées en date du (demande de mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse remis en mains propres le 14/10/2019 - réponse reçu par courriel le 26/04/2018).

Les observations des Personnes Publiques Associées ainsi que les réponses apportées par la commune de Magstatt-le-Bas dans leur mémoire en réponse ont été analysées et chacune d'elles fait l'objet d'un avis de ma part dans le tableau annexé au procès-verbal de synthèse (*observations des PPA – réponses de la commune – avis du commissaire enquêteur*). Pour une bonne compréhension mon avis est rédigé sur le tableau faisant partie du procès-verbal de synthèse dans le chapitre « Avis et Conclusions ».



## 5.2.- OBSERVATIONS DU PUBLIC

La participation à l'enquête publique pour consulter le dossier ainsi que le nombre d'avis et d'observations reçus par courrier peut être qualifiée de satisfaisante au regard du nombre d'habitants.

Je note que la consultation de la plate-forme Internet dédiée à l'enquête publique permettant au public de consulter, télécharger le dossier et faire des observations, sans se déplacer peut également être qualifiée d'importante puisque durant la durée de l'enquête, il y a eu 380 visiteurs, 8 Observations sur le registre numérique, et 376 téléchargements des différents documents mis à la disposition du public.

### SYNTHESE DES OBSERVATIONS

L'intégralité du contenu des observations du public synthétisées ci-dessous se trouve dans le document intitulé « Pièces Jointes » (TOME 3 DU RAPPORT).

#### OBSERVATIONS RELEVÉES SUR LE REGISTRE PAPIER DE LA MAIRIE DE MAGSTATT-LE-BAS

ORP-01 *L'observation complète se trouve en « PIÈCES JOINTES » (Tome 3 du Rapport).*

Souhaite augmenter légèrement la surface urbanisable de la parcelle 223 au lieu-dit Kirchaecker.

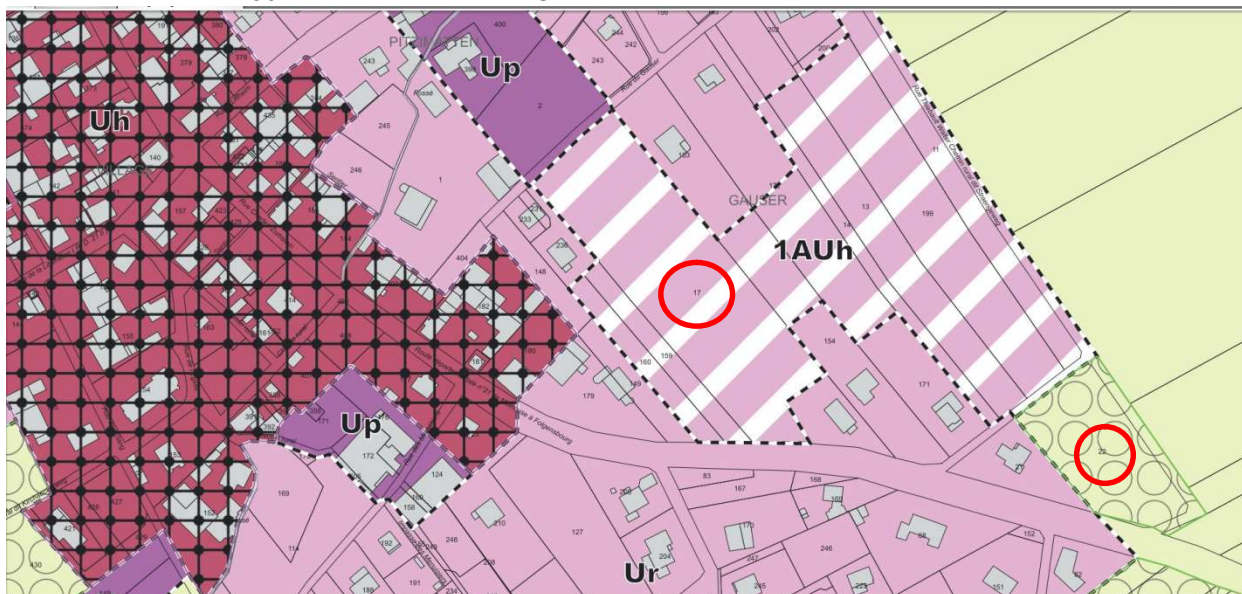


## OBSERVATIONS RELEVÉES SUR LES COURRIERS REÇUS OU DÉPOSÉS EN MAIRIE DE MAGSTATT-LE-BAS

ORC-01 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

Demande de modification de zonage concernant les parcelles n° 17 & 22 de la section 14.

Souhaite que la partie de la parcelle 17 en zone 1AUh le long de la voie publique soit mise en zone Ur (sur une profondeur de 5 mètres tel que dans le précédent PLU) et qu'une partie de la parcelle 22 en zone A soit mise sur 30 mètres ~ en zone 1AUh.



ORC-02 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

Demande d'un terrain de 7 ares constructible sur la parcelle 287 en face de la rue de Mirabelles.

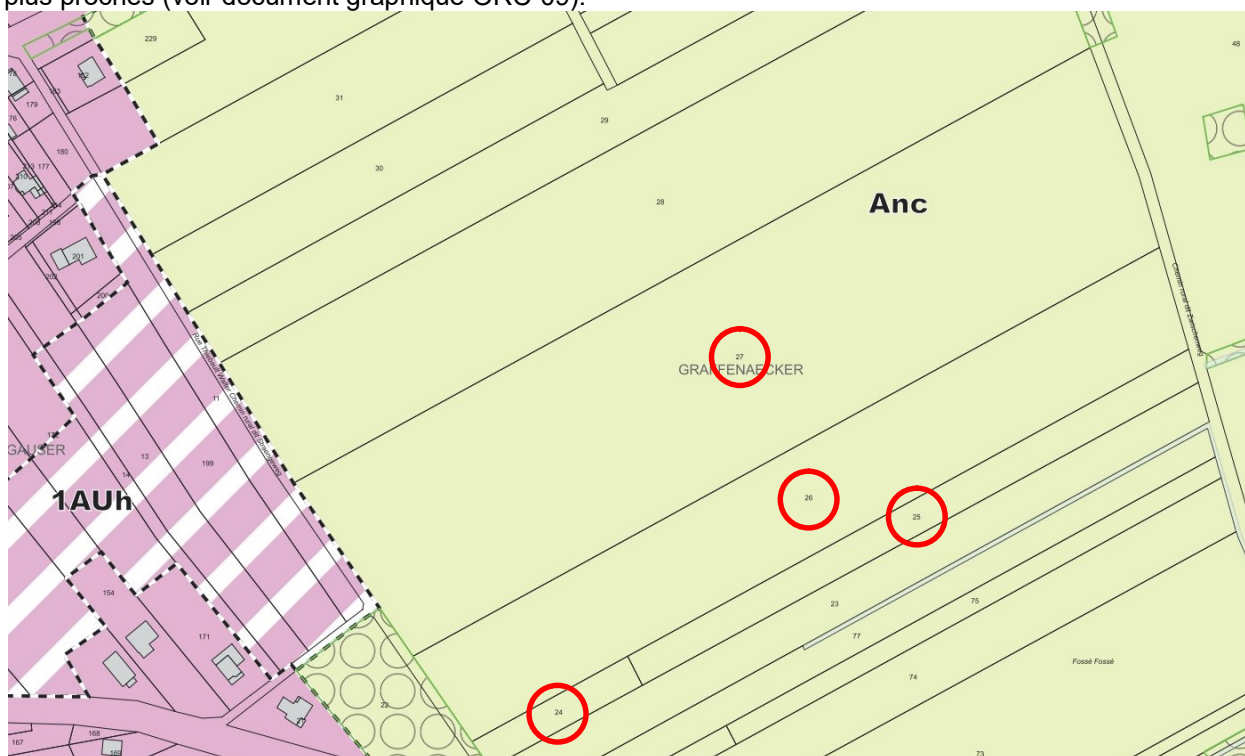
Parcelle en zone agricole (prés et vergers).





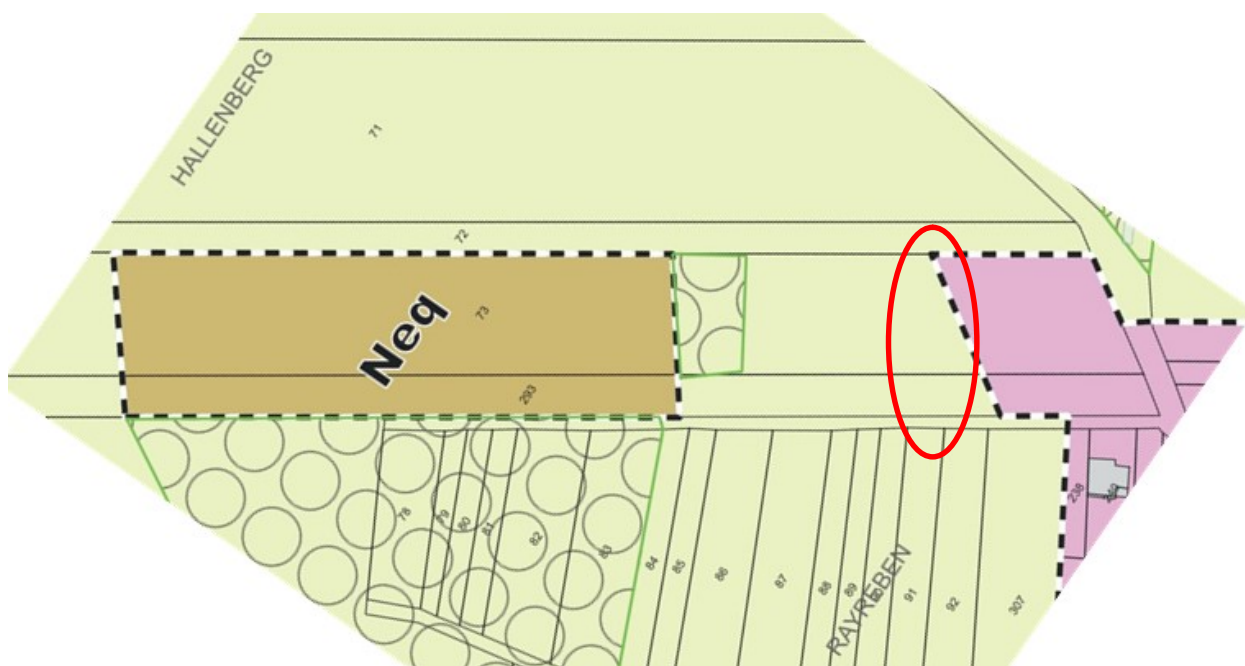
ORC-03 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

Demande de création d'une sortie d'exploitation au lieu-dit Graffenaecker, parcelles 24, 25, 26, 27 & 32 ? (Secteur classé en zone **Anc** au projet de PLU). Cette sortie se situerait à 150 mètres des habitations les plus proches (voir document graphique ORC-09).



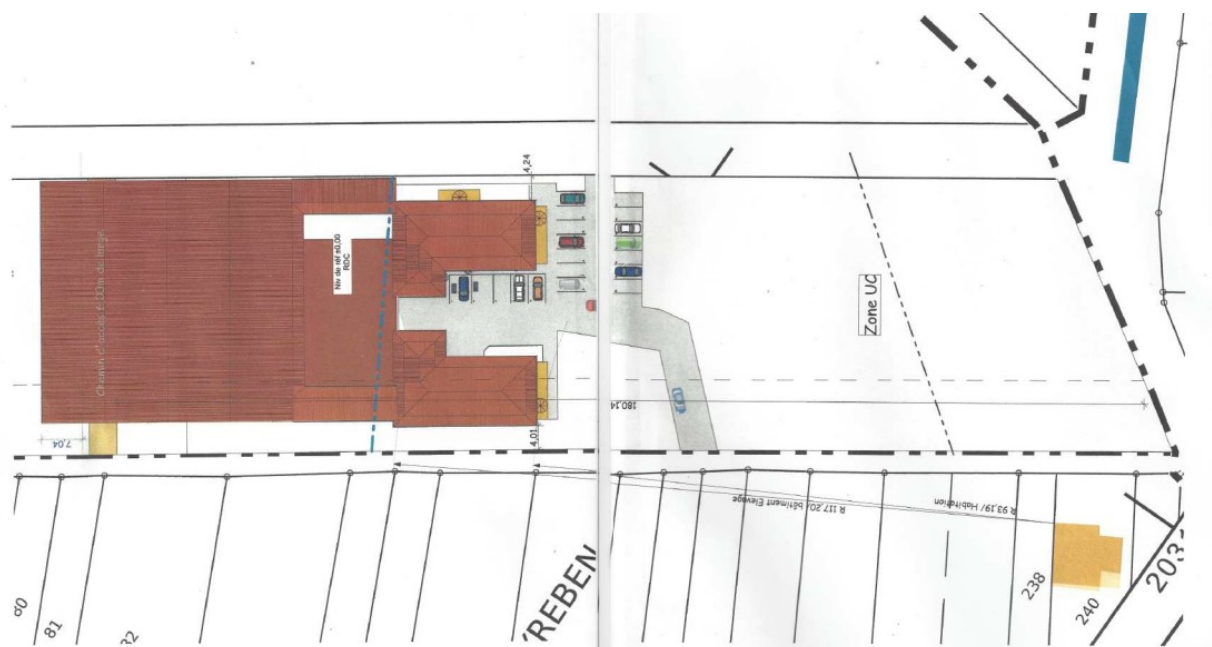
ORC-04 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

Demande de modification du tracé de la partie qui se trouve en zone Ur sur les parcelles 73 & 293 suivant le document graphique ci-dessous afin de permettre le réajustement de l'emplacement et l'aménagement extérieur de l'immeuble. Ces deux parcelles ont fait l'objet d'une nouvelle division parcellaire et la modification demandée concerne les parcelles 324/73 & 327/74.



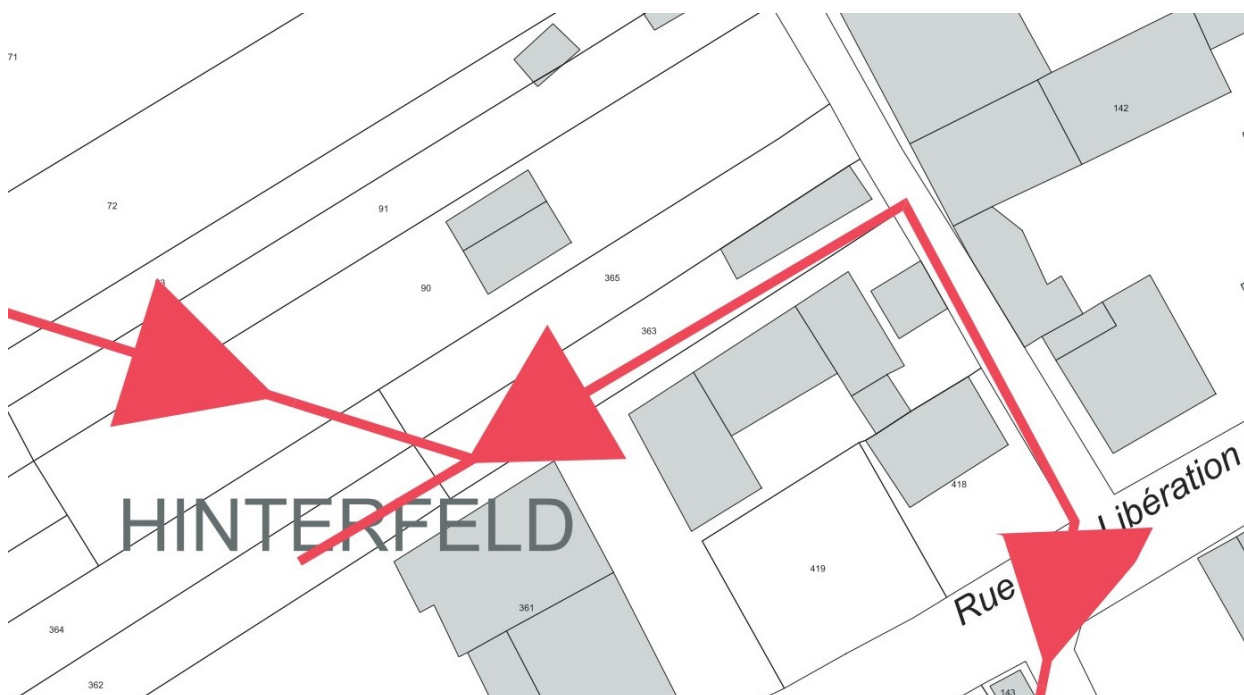
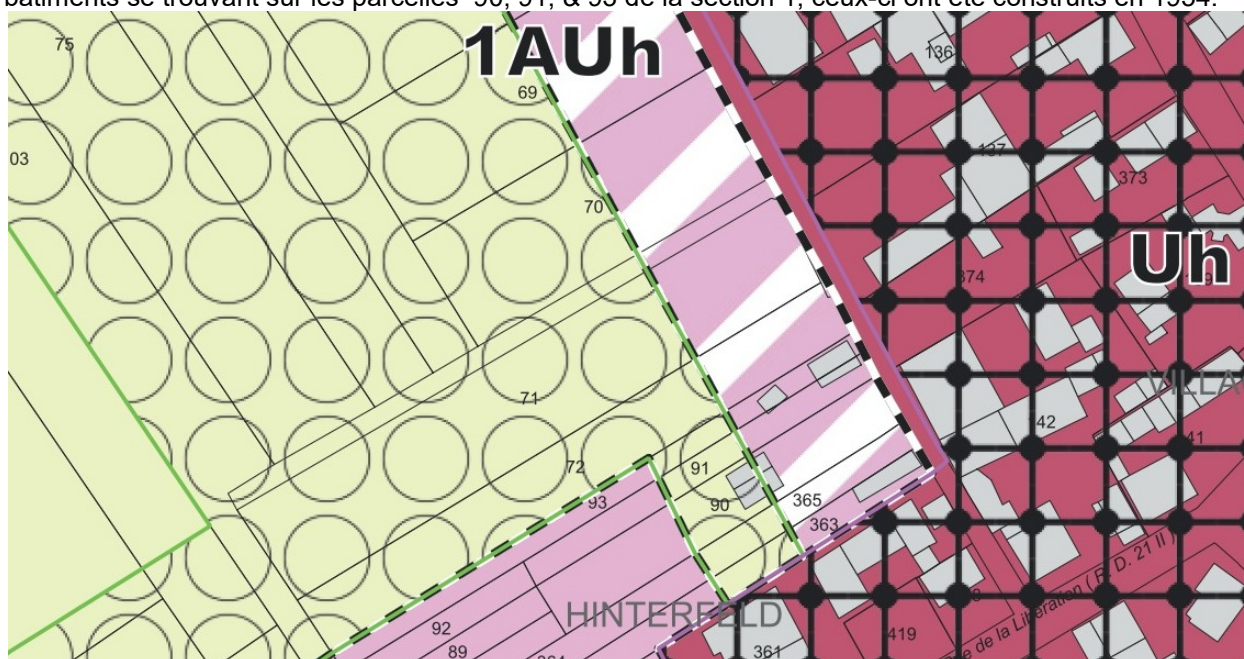


Demande d'avancer le secteur Neq de la zone N qui se situe sur les parcelles 73 & 293. D'après le document graphique joint ces deux parcelles font également l'objet d'une nouvelle division parcellaire : 322/73, 323/74, 325/74, 326/74. La demande consiste à avancer le centre équestre devant être réalisé sur la parcelle 322/73 vers la zone d'habitation Ur parcelle 324/73 & 327/74.



ORC-05 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

Propriétaire des parcelles 364, 87, 88, 89, 9, 91, 92, 93 section 1 demande le déplacement de la ligne EdF afin de lever la servitude d'utilité publique qui empêche de classer une partie de ses parcelles en zone urbanisable (voir document graphique ci-dessous). Demande la suppression de l'enclavement de ses parcelles entre la zone Ur et 1AUh. Demande la mise aux normes du chemin rural se trouvant entre les parcelles 70 & 71 de la section 1. Demande la correction de l'analyse urbaine concernant les bâtiments se trouvant sur les parcelles 90, 91, & 93 de la section 1, ceux-ci ont été construits en 1954.

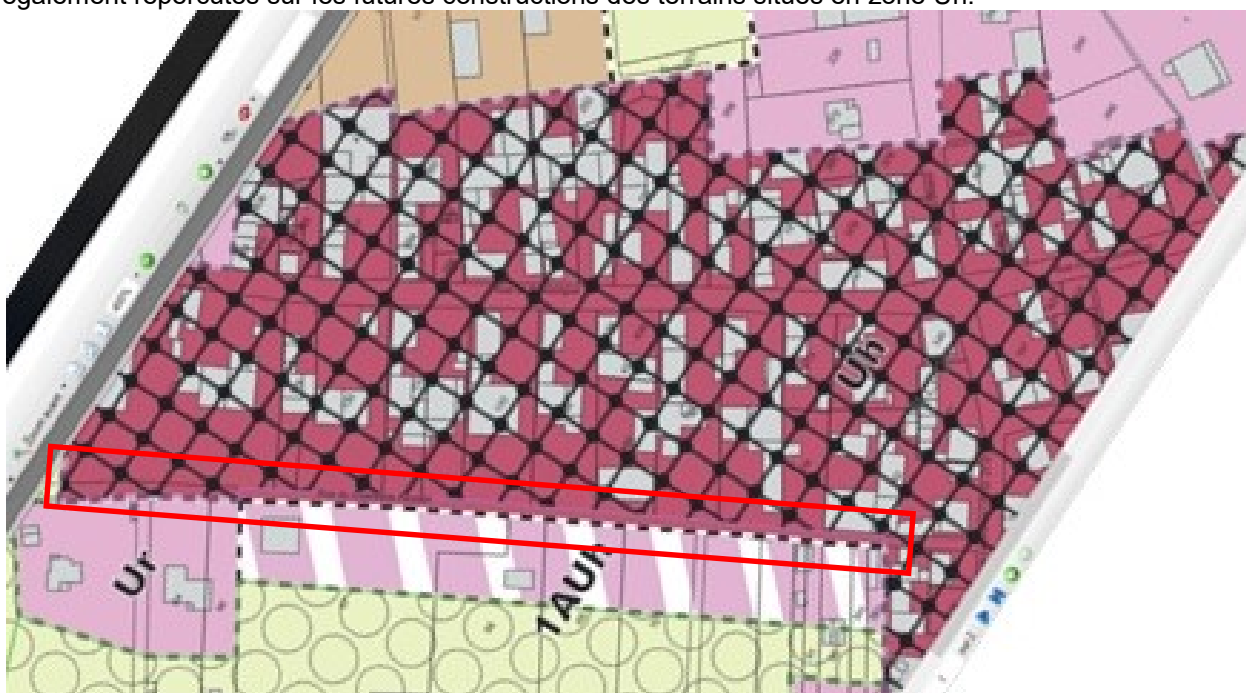


*Extrait du document des servitudes joint au dossier d'enquête publique.*



ORC-06 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

Demande que les frais de viabilisation de la zone 1AUH situé le long de la rue du chanoine Kessler soit également répercutés sur les futures constructions des terrains situés en zone Uh.



ORC-07 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

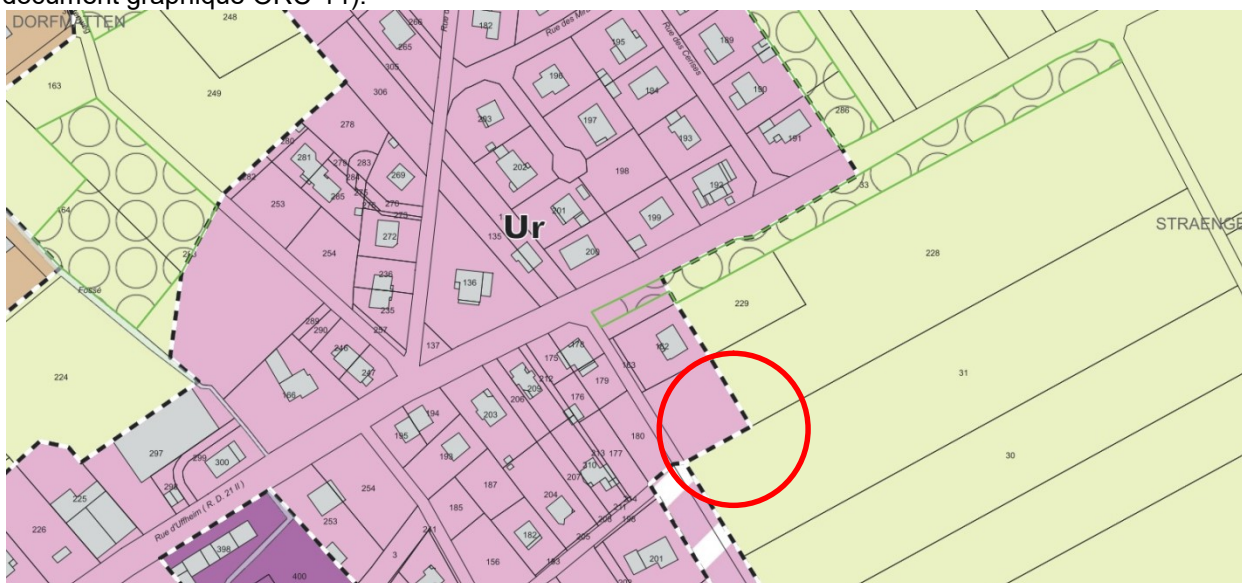
Demande l'alignement de la parcelle 118 section 12 en zone A sur les autres parcelles qui sont classées en zone Ur constructible.





ORC-08 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

Demande de modification du tracé du zonage de la zone Ur afin de pouvoir réaliser un entrepôt. (Voir document graphique ORC-14).



ORC-09 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

Document graphique complémentaire au courrier d'observation ORC-03 qui demande la création d'une sortie d'exploitation au lieu-dit Graffenaecker, parcelles 24, 25, 26, 27 et 32 ? (Secteur classé en zone Anc au projet de PLU).

Annexe à OCR-03

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Sortie d'exploitation  
SCEA  
Sutter Georges  
7 rue de Koetzingue  
6810 NAGSTATT LE BAS

Département :  
HAUT RHIN

ORC-9

Commune :  
MAGSTATT-LE-BAS

Section : 14  
Feuille : 000 14 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/5000

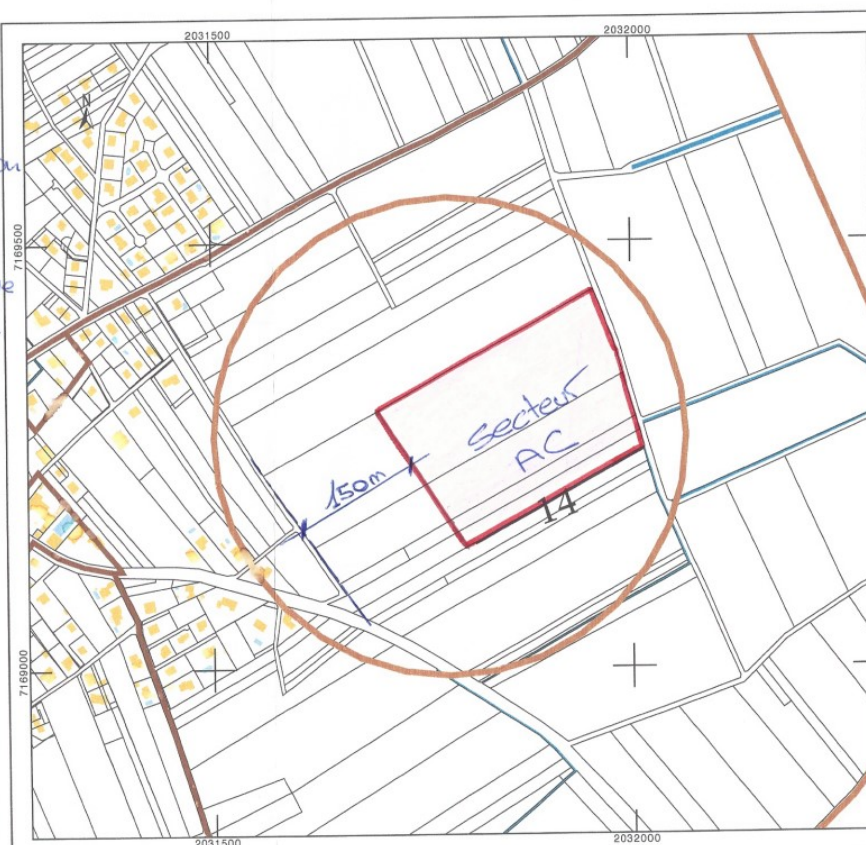
Date d'édition : 17/09/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :  
CENTRE DES IMPÔTS FONCIER  
CADASTRE CITE ADMINISTRATIVE  
BAT. C 68085  
68085 MULHOUSE CEDEX  
tél. 03 69 33 32 14 - fax 03 69 33 32 13  
cdif.mulhouse@dgfip.finances.gouv.fr

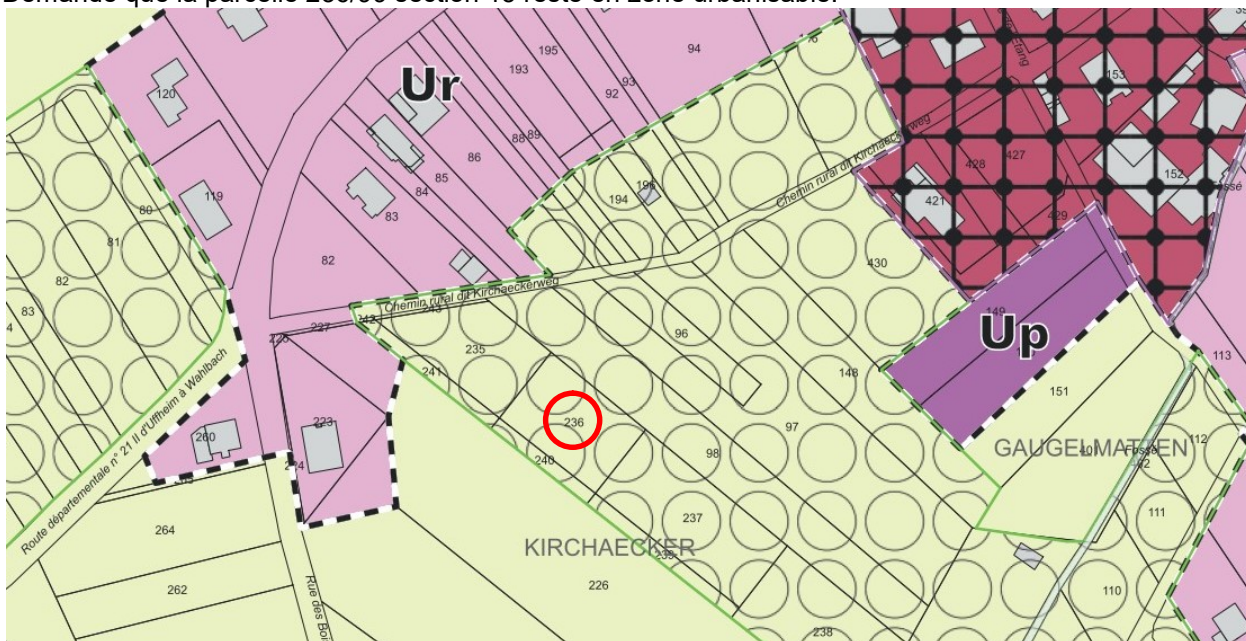
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



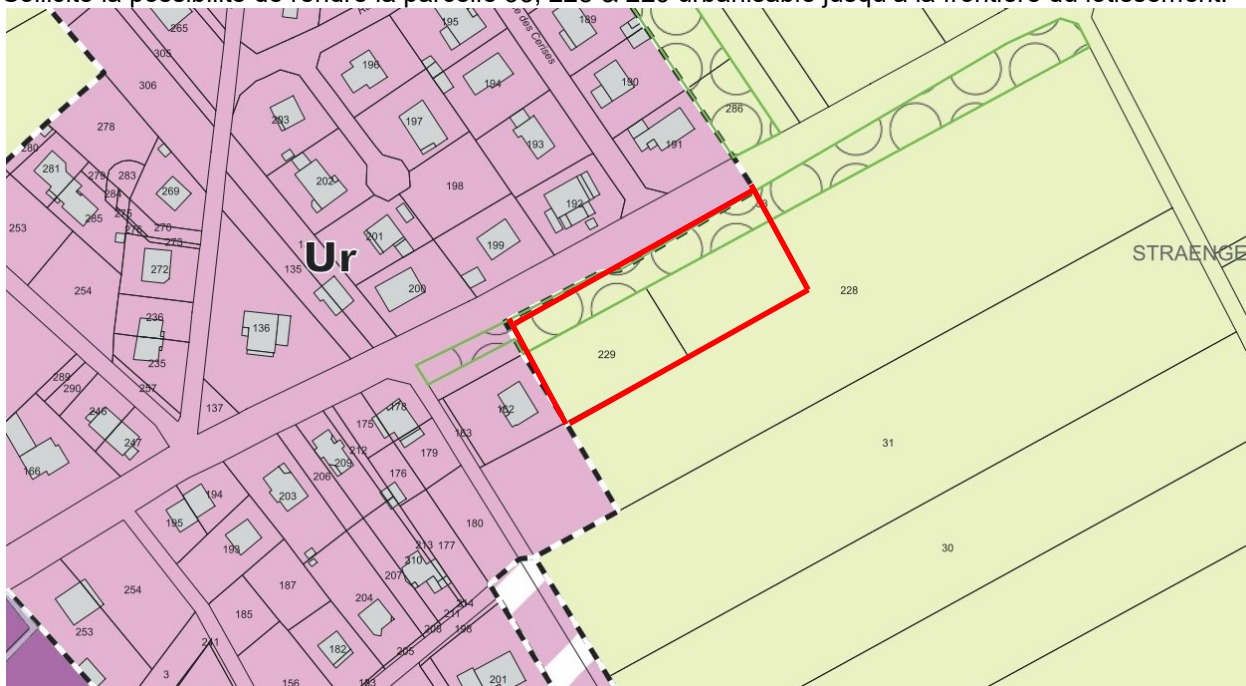
ORC-10 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

Demande que la parcelle 236/99 section 15 reste en zone urbanisable.



ORC-11 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

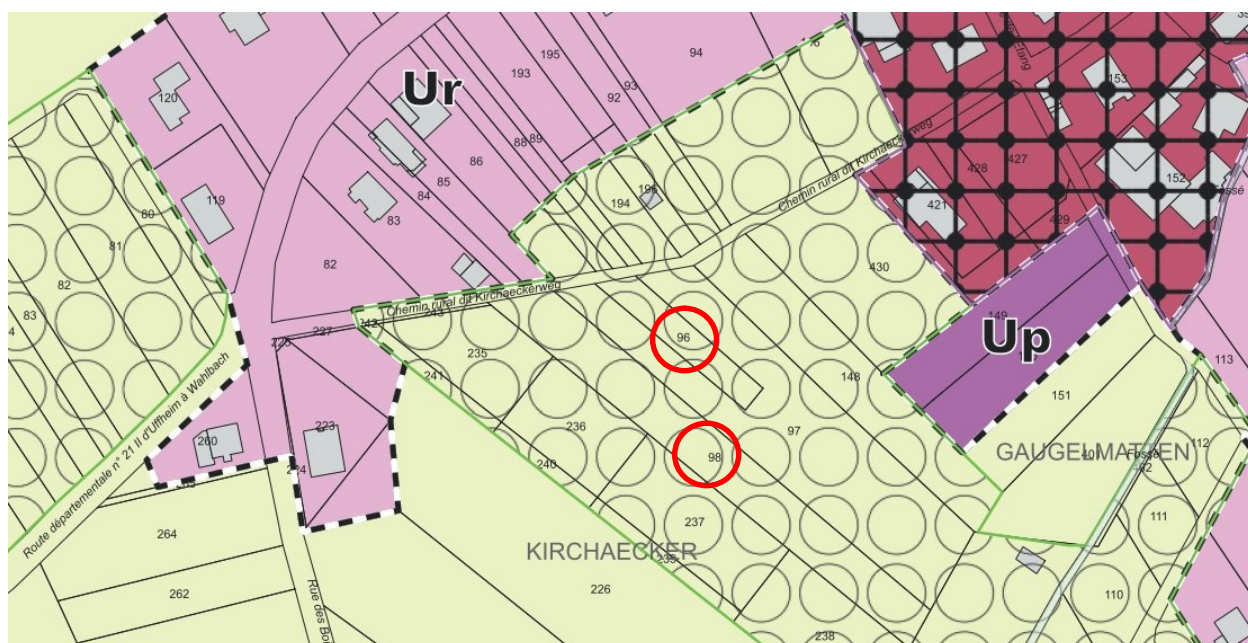
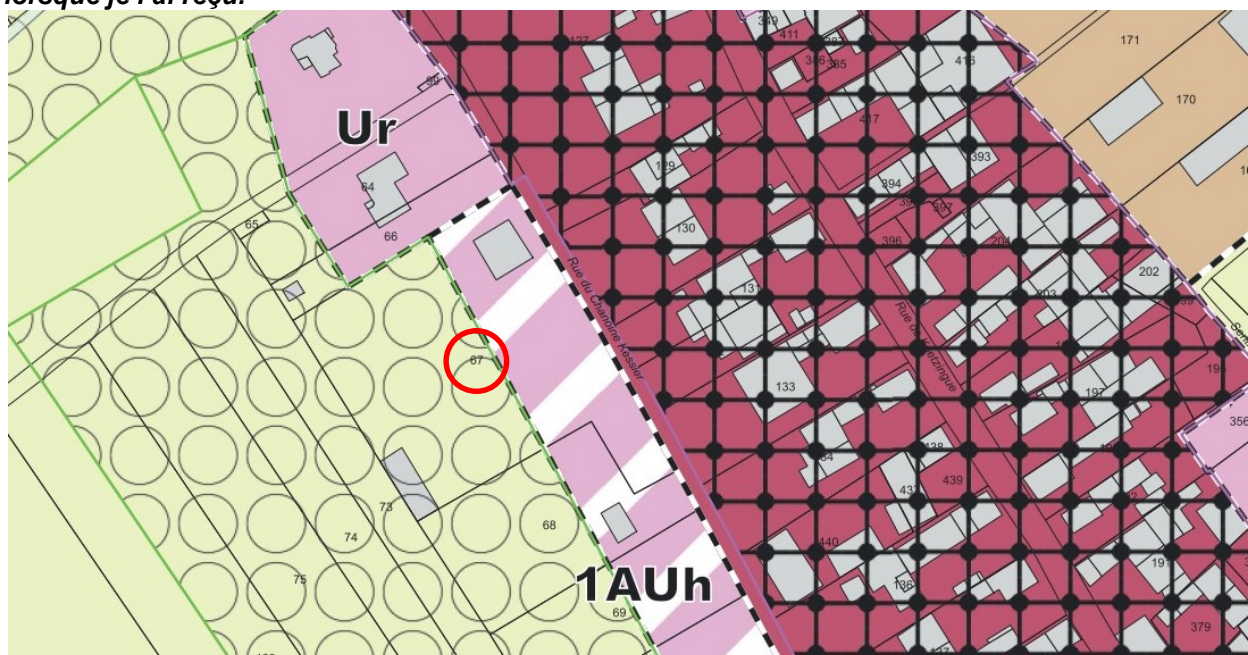
Sollicite la possibilité de rendre la parcelle 33, 228 & 229 urbanisable jusqu'à la frontière du lotissement.





ORC-12 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

Signale la diminution de la partie urbanisable parcelle 67 section 12, rue de Koetzingue & suppression de la zone urbanisable des parcelles 96 & 98 au lieu-dit Kirchaecker, demande rectification du zonage comme dans le PLU précédent. Le courrier indique qu'une fiche du service de l'urbanisme qui désigne les parcelles avec zonage est jointe - **Cette fiche n'était pas dans l'enveloppe qui était scellée lorsque je l'ai reçu.**





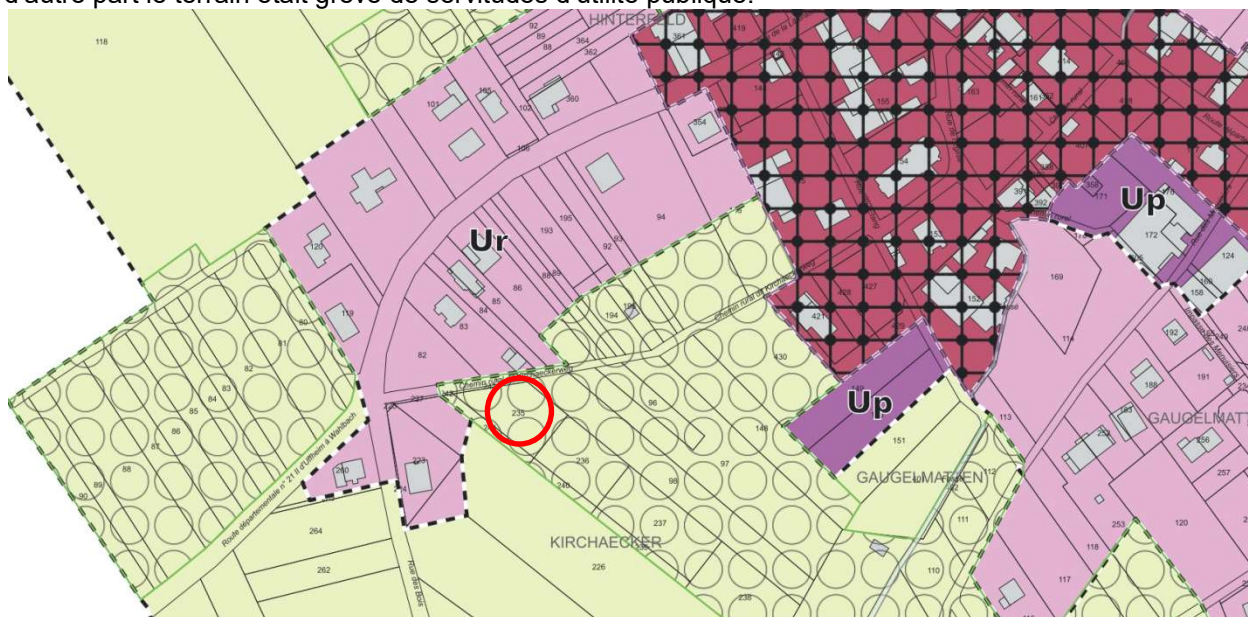


## OBSERVATIONS RELEVÉES SUR LE REGISTRE NUMÉRIQUE DE LA MAIRIE DE MAGSTATT-LE-BAS

ORN-01 *L'observation complète se trouve en « PIÈCES JOINTES » (Tome 3 du Rapport).*

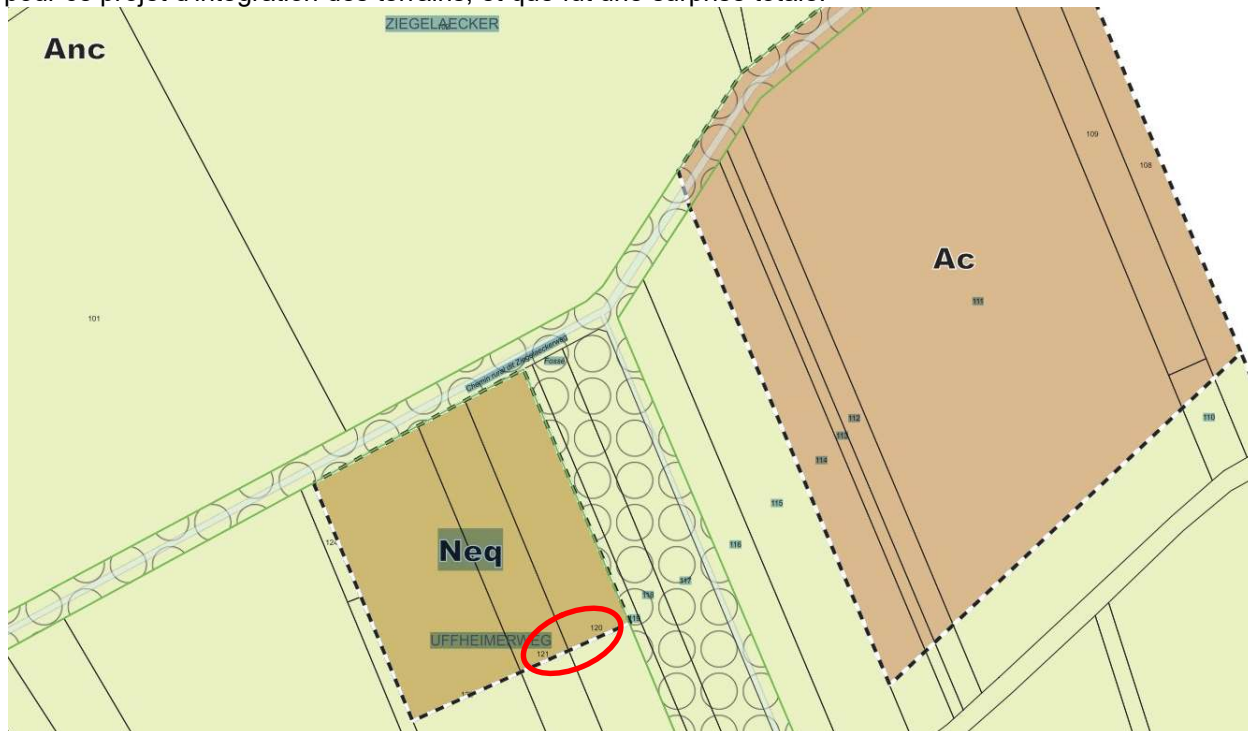
Demande d'intégration de la parcelle 235 situé chemin du Kirchaeckerweg en zone Ur

Cette parcelle était précédemment classée en zone AUc qui disposait de dispositions particulières, d'autre part le terrain était grevé de servitudes d'utilité publique.



ORN-02 *L'observation complète se trouve en « PIÈCES JOINTES » (Tome 3 du Rapport).*

Les propriétaires et exploitants agricoles des terrains section 13 parcelles 120 et 121 inscrits à la chambre d'agriculture de Sainte-Croix-en-Plaine, demandent que ces parcelles ne soient pas intégrées dans la zone équestre « Neq » pour rester terrains agricoles. Ils précisent aussi, qu'ils n'ont pas été consultés pour ce projet d'intégration des terrains, et que fût une surprise totale.

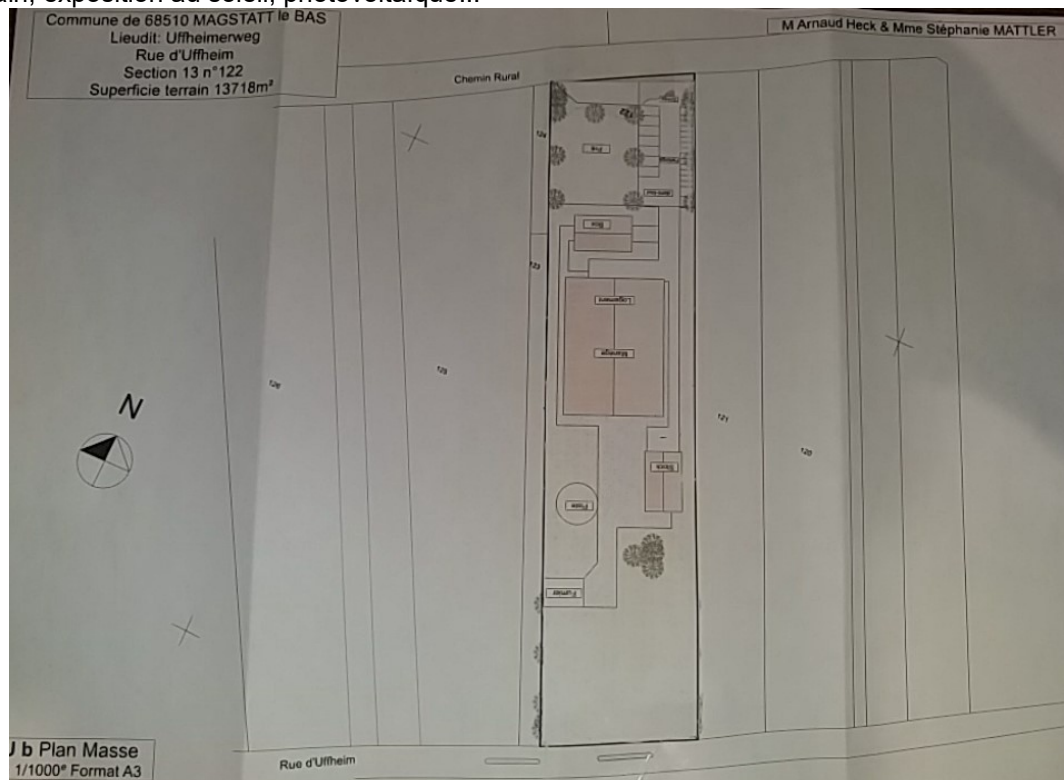




ORN-03 & ORN-04 *L'observation complète se trouve en « PIÈCES JOINTES » (Tome 3 du Rapport).*

Concernant la parcelle 122, notre projet étant la construction d'un manège équestre, en aucun cas nous souhaitons "échanger" notre terrain, avec les terrains avoisinants.

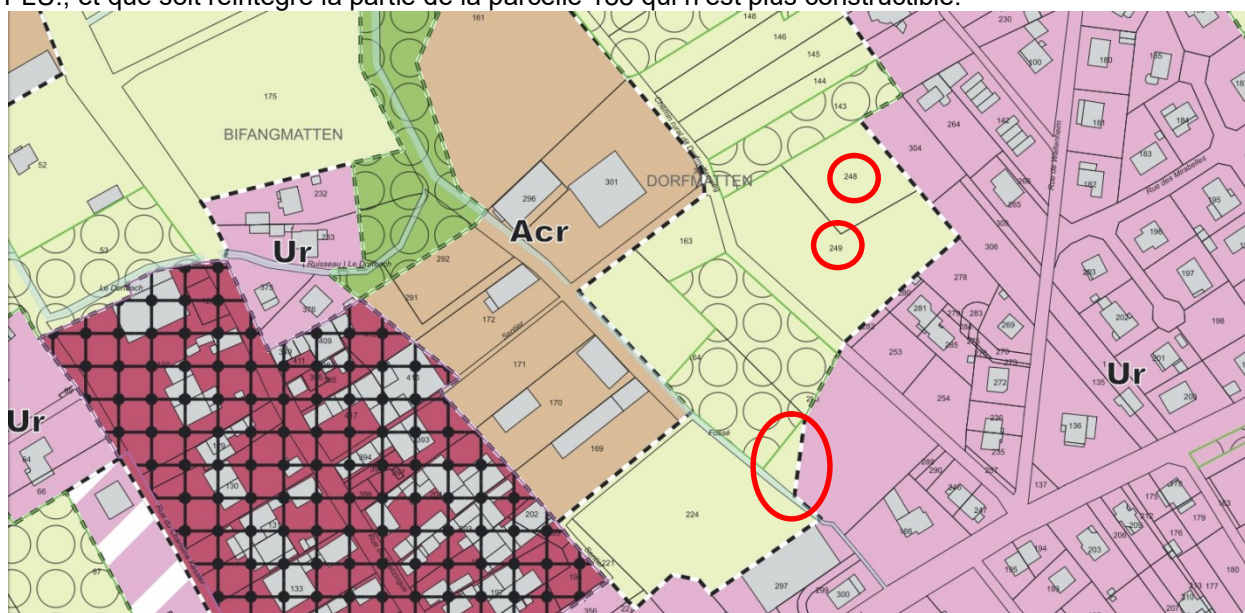
Diverses raisons de placer notre bâtiment sur le 1/3 supérieur du terrain : humidité sur le bas, glissement de terrain, exposition au soleil, photovoltaïque...



ORN-05 *L'observation complète se trouve en « PIÈCES JOINTES » (Tome 3 du Rapport).*

A cette observation est joint un plan avec les périmètres de réciprocité.

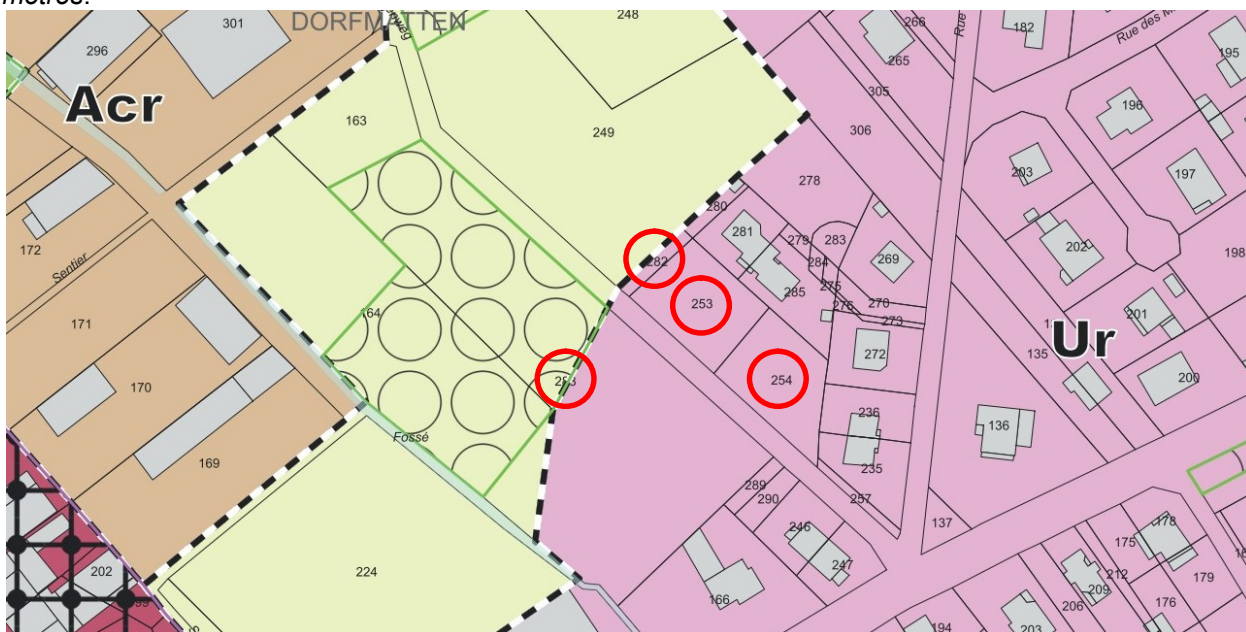
Demande que les parcelles 248 & 249 soient maintenues en zone urbanisable comme dans le précédent PLU., et que soit réintégré la partie de la parcelle 188 qui n'est plus constructible.



Cette observation est complétée par un courrier d'avocat :

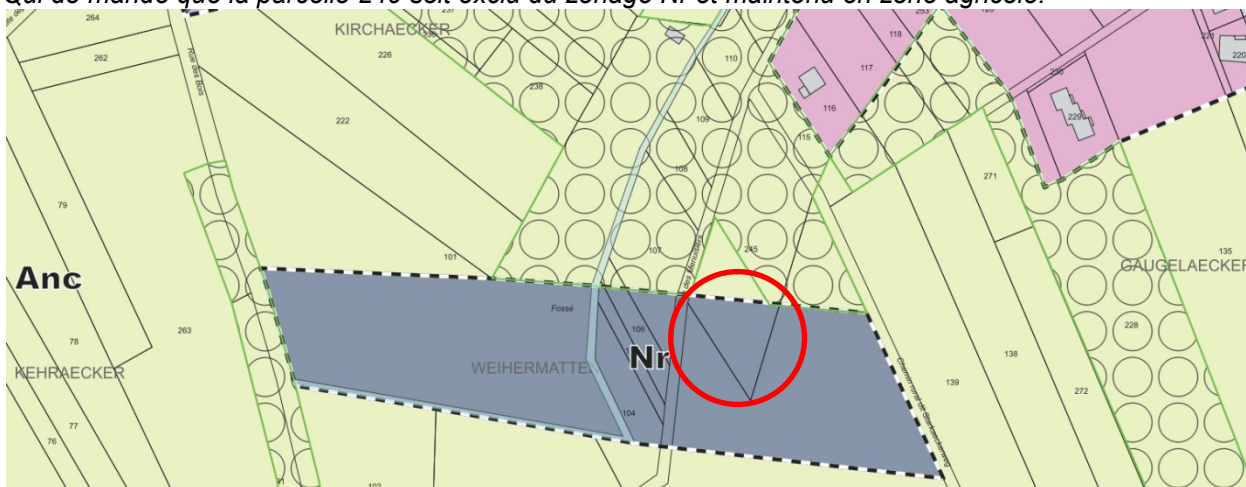
*Qui demande que la parcelle 249 conserve ses zonages antérieurs.*

Le courrier Maître Cereja fait également état d'une zone 2AUh dans lesquels se trouveraient les parcelles 253, 254, 282, et une partie de la parcelle 288. Le courrier fait également état de démarche réalisée par l'EARL Kessler auprès de la chambre d'agriculture afin de ramener le périmètre de réciprocity à 80 mètres.



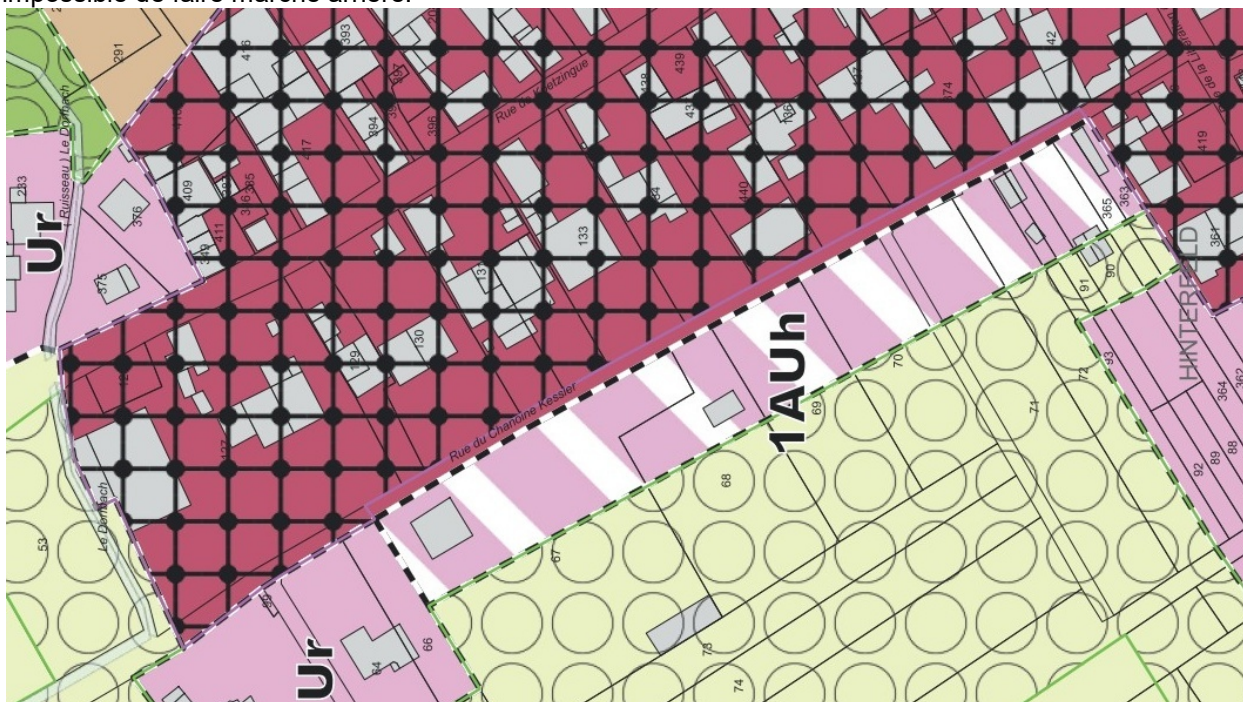
En dernier lieu demande que la partie de la parcelle 245 rue des Menuisiers classée en zone Nr reste classée en zone A. Cette observation est complétée par un courrier d'avocat :

*Qui de mande que la parcelle 249 soit exclu du zonage Nr et maintenu en zone agricole.*





ORN-06 *L'observation complète se trouve en « PIECES JOINTES » (Tome 3 du Rapport). Observation anonyme*  
 Note que la rue du Chanoine Kessler dans la partie 1Auh Ouest n'a sur sa partie sud (donnant donc sur la rue de la Libération) que 4,3 de large. Cette rue donne accès plusieurs exploitations agricoles. Il y a donc un fort trafic d'engins agricole dont la largeur est de 3 m (ou plus). Il ne reste donc plus aux piétons ou au cycliste 65 cm pour passer entre l'engin et le mur! Une fois le convoi engagé il lui est pratiquement impossible de faire marche arrière.



ORN-07 *L'observation complète se trouve en « PIECES JOINTES » (Tome 3 du Rapport).*

*Le projet de lotissement doit pouvoir être réalisé en plusieurs phases indépendantes les unes des autres.*

1. Car pour effectuer le projet global, il faut l'accord des huit propriétaires ce qui complique le projet ou le rend même irréalisable en cas de désaccord d'un seul des propriétaires ;
2. Certaines parcelles sont encore en indivision, ce qui multiplie le nombre de propriétaire par deux, voire plus ;
3. L'accès au projet n'est pas cohérent : il y a un chemin existant entre les champs et le projet : ce chemin pourrait être utilisé comme accès principal et permettrait un accès direct au lotissement, sans traverser le village ni tout le reste du lotissement. Ceci limiterait également la circulation aux abords de l'école.

*Les rues ne permettront pas le stationnement linéaire. Elles comprendront des aires de stationnement en bataille ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 constructions.*

1. Quel est l'intérêt de ces places de parking qui se transformeront tôt ou tard en squat par certains riverains et ne seront jamais disponible pour les visiteurs.  
De plus les riverains les plus proches de ces places en auront les nuisances et les habitants ne prendront plus la peine d'ouvrir leur portail ou leur garage.
2. Ces places seront également squattées par les jeunes et provoqueront des nuisances pour les riverains. Ces nuisances devront être gérées par la collectivité.
3. Qui s'occupera du nettoyage et de l'entretien de ces emplacements ?

La solution la plus judicieuse est d'imposer deux places de parking non closes par lot. Ces places seront entretenues et à la charge des propriétaires et non de la collectivité.

*La bande en herbe est un non-sens total :*

1. Elle représente beaucoup de terrain perdu, de frais supplémentaires et surtout de la surface à entretenir par la suite pour la commune.
2. Afin de créer plus d'espaces verts, il serait plus judicieux de limiter la densification en partant par exemple sur un projet de 10 logements à l'ha avec des parcelles plus grandes, donc plus vertes et plus arborées.
3. L'entretien de cette bande serait à la charge de la collectivité



Les doléances et le cahier des charges du lotissement rendent le projet difficilement réalisable.



ORN-08 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

Demande que la parcelle n° 53 rue de Koetzingue reste en zone urbanisable.

Souhaite scinder la parcelle en 2, laissant la partie arrière (côté rue Chanoine Kessler) en prairie et de garder la moitié avant (côté rue de Koetzingue) en terrain constructible.

Précise que les bâtiments se trouvant sur la parcelle 51 en zone ACR ne sont pas déclarés comme exploitation agricole mais comme entreprise de travaux de terrassement courants et travaux préparatoires.





Les observations relevées dans les registres, les courriers reçus du public lors de l'enquête, synthétisées ci-dessus sont reprises dans un tableau joint au procès-verbal de synthèse afin que le porteur du projet puisse y apporter ses réponses.

La commune de Magstatt-le-Bas a transmis le mémoire en réponse aux observations public en date du (demande de mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse remis en mains propres le 14/10/2019 - réponse reçu par courriel le 05/11/2019).

Les observations du public ainsi que les réponses apportées par la commune de Magstatt-le-Bas dans leur mémoire en réponse ont été analysées et chacune d'elles fait l'objet d'un avis de ma part dans le tableau du procès-verbal de synthèse (*observations du public – réponses de la commune – avis du commissaire enquêteur*). Pour une bonne compréhension mon avis est rédigé sur le tableau faisant partie du procès-verbal de synthèse dans le chapitre « Avis et Conclusions ».

### 5.3.- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Une réforme est intervenue dans la rédaction des PLANS LOCAUX D'URBANISMES en vue de :

- Simplifier le règlement et son élaboration ;
- Offrir plus de souplesse et permettre une adaptation des règles au contexte local ;
- Permettre de développer un urbanisme de projet ;
- Donner plus de sens au règlement en le reliant & l'adaptant au projet de territoire ;

...et rompre avec un contenu de règlement calqué sur une nomenclature issue des PLANS D'OCCUPATION DES SOLS maintenant inadaptée, voire périmée.

Cette réforme aspire à servir :

- Le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle ;
- La maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, architectural et paysager

**Le décret a été publié le 28 décembre 2015 avec entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

Cette partie « OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR » comporte d'une part mon analyse concernant la composition du dossier et d'autre part mes observations concernant le contenu des différentes pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Comme le précédent Plan Local d'Urbanisme datant de 2005 et modifié en 2006, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magstatt-le-Bas adapte et précise les droits du sol, en s'adaptant à l'évolution des textes réglementaires. Il est opposable aux tiers (*toute personne publique ou privée*), pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations sur le ban communal.

#### VERIFICATION DE LA COMPOSITION DU DOSSIER.

| CONTENU DU DOSSIER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | CODE DE L'URBANISME L 151-2                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rapport de présentation (tome A &amp; B) ;</li> <li>✓ PADD *<sup>1</sup> ;</li> <li>✓ Règlement (règlement écrit) ;</li> <li>✓ Plan de zonage (règlement graphique) ;</li> <li>✓ OAP *<sup>2</sup> ;</li> <li>✓ Servitudes d'utilités publiques ;</li> <li>✓ Annexes sanitaires</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rapport de présentation ;</li> <li>✓ PADD *<sup>1</sup> ;</li> <li>✓ Règlement ;</li> <li>✓ OAP *<sup>2</sup> ;</li> <li>✓ Annexes.</li> </ul>                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Avis des Personnes Publiques Autorisées.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        | <p><i>Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique</i></p> |

\*<sup>1</sup> PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

\*<sup>2</sup> ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### AVIS SUR LA COMPOSITION & LE CONTENU DU DOSSIER

**Par comparaison avec l'article L.151-2 du code de l'urbanisme qui cite les documents composants le dossier d'un Plan Local d'Urbanisme, je considère que le dossier soumis à enquête publique était complet dans sa composition.**

**Les documents du dossier comportent des couleurs dans les tableaux et graphique qui rendent difficile la lecture des textes de ceux-ci, d'autre part j'ai relevé quelques oublis et erreurs matérielles, en particulier dans le règlement écrit. Ces remarques sont également signalées lors des permanences par le public ayant participé à l'enquête publique.**

## VERIFICATION ET ANALYSE DU CONTENU DU DOSSIER.

### RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est l'une des pièces essentielles du Plan Local d'Urbanisme qui doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 les justifications de l'ensemble des règles, doivent être renforcées et préciser comment elles traduisent les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

En ce qui concerne la forme, le document "Rapport de Présentation" mis à la disposition du public durant l'enquête est présenté sous la forme de deux volumes :

- Tome A qui établit le diagnostic et l'état initial de l'environnement
- Tome B qui explique les choix et les articulations avec les autres documents.

#### TOME A

Une 1<sup>ère</sup> partie "A" établit le diagnostic socio-économique et organisationnel en décrivant :

1. La situation géographique et administrative ;
2. La dynamique territoriale et le contexte socio-économique ;
3. Les activités et services ;
4. Les mobilités, transports et déplacements ;
5. L'agriculture et la sylviculture ;
6. L'analyse urbaine et paysagère.

La 2<sup>ème</sup> partie "B" rend compte de l'état initial de l'environnement :

7. Analyse du contexte environnemental
8. Analyse des risques, nuisances et contraintes ;
9. Bilan énergétique et gaz à effets de serre.

#### TOME B

Le Tome B explicite les choix et articulations avec les autres documents.

Il se compose d'un avant propos suivi de 3 chapitres :

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD et l'analyse de sa compatibilité avec le SCoT ;
2. Explications des choix retenus pour établir le volet réglementaire ;
3. Articulation avec les autres documents.

## AVIS SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Les Plans Locaux d'Urbanisme créés par la loi SRU de janvier 2000 et enrichis depuis lors par les évolutions législatives intégrant de manière renforcée les préoccupations environnementales et sociétales (Grenelle I et II, ALUR) disposent, depuis le 1er janvier 2016 (*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 PLU a été publié au JO du 29 décembre 2015*), d'une nouvelle armature réglementaire.

Cette nouvelle armature impose dans le rapport de présentation des justifications renforcées de l'ensemble des règles et comment elles traduisent les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement durable.

Le Diagnostic de l'existant du Rapport de Présentation, met en lumière les forces, les faiblesses et potentialités du ban communal de Magstatt-le-Bas.

Dans le Tome A : Diagnostico-Enjeux (partie "A") et Etat Initial de l'Environnement (partie "B"), des encarts « Enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de la commune de Magstatt-le-Bas. L'ensemble de ces éléments forment les 9 familles d'enjeux auquel le Plan d'Aménagement et de Développement Durable ambitionne d'apporter réponse.

Le Tome B : Explication des choix et articulation avec les autres documents retranscrit « l'emboîtement » des pièces du Plan Local d'Urbanisme pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et de la stratégie réglementaire que sont le Règlement (*écrit et graphique*) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## OBSERVATIONS CONCERNANT LE RAPPORT DE PRESENTATION

L'un des enjeux est de « *Protéger la ripisylve et les zones humides situées le long du cours d'eau Moosbach* », n'y a-t-il pas d'enjeu de protection d'une ripisylve pour le ruisseau du « *Gutzwiller* » dont le tracé épouse les limites du ban communal.

Tableau page 18 : zone A je trouve 268,47 ha au lieu de 268,46 ha - zone N je trouve 32,97 ha au lieu de 32,96 ha - zone U je trouve 30,19 ha au lieu de 30,20 ha.

Le tableau des surfaces page 18 indique respectivement : 14,61 ha pour le secteur AC, 4,14 ha pour le secteur Acr & 249, 72 ha pour le secteur Anc soit un total de 268,47 ha et non 268,46 comme indiqué.

Page 24 dans la partie « ORIENTATIONS DU PADD », il me semble qu'il manque la partie du texte : *pondérés à 3,5 à 4 ha avec la prise en compte de la problématique de la rétention foncière.*

Page 24 dans la partie « TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP » pour une meilleure compréhension il serait judicieux de séparer les 2 secteurs 1AUh pour l'explication de l'utilisation des surfaces.

Page 27 dans la partie « TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP » la surface indiquée pour la zone A « *près de 258 ha* » ne correspond pas à celle de la page 18, on peut constater une différence de 10,47 ha.

Les pages 28 & 29 du document font doublons.

Page 28 dans la partie « TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP » le document indique « *Un secteur Anc (agricole non constructible) d'une surface de 240 hectares* » alors que ce secteur fait 249,72 ha page 18 du même document.

**LE RAPPORT DE PRESENTATION EST COMPLET DANS SA COMPOSITION ET REpond A MON AVIS AUX EVOLUTIONS LEGISLATIVES QUI PRECONISE UN DOCUMENT AVEC DES JUSTIFICATIONS RENFORCEES.**



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable relatif à la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de Magstatt-le-Bas situé dans le Haut-Rhin, les élus ont retenu douze orientations stratégiques avec une ambition.

### VOULOIR UNE VISION D'AVENIR POUR GARANTIR LA VITALITE ET PRESERVER L'IDENTITE ET LE CADRE DE VIE DU VILLAGE.

Pour concrétiser cette ambition les douze orientations du PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE retenues par les élus de la commune de MAGSTATT-LE-BAS visent en particulier à :

- Valoriser le paysage et le cadre de vie
- Valoriser la forme compacte du village
- Prévoir une offre foncière attractive et respectueuse de la forme urbaine du village
- Créer un habitat ciblé vers les jeunes ménages pour conforter une pyramide des âges équilibrée et garantissant le devenir du pôle scolaire
- Valoriser l'attractivité et la vitalité économique du village pour ne pas réduire ce dernier à une unique vocation résidentielle

#### DOUZE ORIENTATIONS :

1. PERENNISER LA TONICITE DEMOGRAPHIQUE ;
2. PREVOIR ET FAVORISER LA PRODUCTION QUELQUE 60 LOGEMENTS D'ICI 2038 ;
3. GARANTIR LA PRODUCTION D'UNE PALETTE D'OFFRES EN HABITAT DIVERSIFIEE ET ATTRACTIVE POUR LES JEUNES MENAGE ;
4. ASSURER UNE GESTION PARCIMONIEUSE DE L'ESPACE ;
5. PREVOIR LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES AUX HABITANTS ;
6. CONFORTER LA VITALITE ECONOMIQUE, LE COMMERCE, L'AGRICULTURE ET LE TOURISME ;
7. VALORISER LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET L'INSCRIPTION DU VILLAGE DANS SON SITE ;
8. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET CONFORTER LA BIODIVERSITE ;
9. PROMOUVOIR L'ECO MOBILITE ;
10. PROMOUVOIR L'AMELIORATION DES BILANS ENERGETIQUES ET DES ENERGIES RENOUVELABLES ;
11. PREVENIR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ;
12. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES TECHNOLOGIES NUMERIQUES.

## AVIS SUR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Magstatt-le-Bas présenté à l'enquête publique constitue une pièce essentielle du dossier du Plan Local d'Urbanisme, Il traduit la vision politique et sociale du territoire à échelon de 10 à 20 ans qu'on les élus de Magstatt-le-Bas, il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues.

C'est aussi un cadre de cohérence interne au Plan Local d'Urbanisme. S'appuyant sur les éléments du rapport de présentation, il est le guide qui a servi à élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique.

## OBSERVATIONS CONCERNANT LE PADD

#### **Orientation stratégique n°10**

**Dans la partie « Encourager les projets en matière d'énergie Renouvelable » il est fait mention « De plus, le PADD vise à permettre la valorisation du potentiel de micro-hydro-électricité de la Bruche », il me semble que la Bruche est une rivière qui se trouve dans le Bas-Rhin.**

#### **Orientation stratégique n°10**

**Les pages 21 & 22 font doublons.**

**LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE REpond A MON AVIS AUX EVOLUTIONS LEGISLATIVES EN TENANT COMPTE DES ENJEUX DEFINIS DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION.**

## REGLEMENT

Je rappelle que depuis les lois Grenelle 1 & 2 ainsi que la Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les Plan Locaux d'Urbanisme doivent œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur d'une gestion parcimonieuse de l'espace, de la protection des espaces naturels et agricoles, et plus généralement en faveur du développement durable. Pour ce faire, le code de l'urbanisme prévoit que la règle d'urbanisme applicable aux constructions et au droit des sols soit la traduction d'un projet.

Les évolutions législatives intégrant de manière renforcée les préoccupations environnementales et sociétales (Grenelle 1 & 2, Loi ALUR) disposent, depuis le 1er janvier 2016 d'une nouvelle armature réglementaire.

| CONTENU DU REGLEMENT                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARMATURE EXISTANTE                                                                                                                                                      | NOUVELLE ARMATURE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Article 1: Occupations et utilisations du sol interdites.<br>Article 2: Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières.                          | Article 1: définit les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. <i>D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 1 et 2 de l'ancien PLU.</i>                                                                                  |
| Article 3: Accès et voirie.<br>Article 4: Desserte par les réseaux : eaux, électricité, assainissement.                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Article 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques.<br>Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. | Article 2: définit les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives. <i>D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 6 et 7 de l'ancien PLU.</i>                                                                                                   |
| Article 10: Hauteur maximale des constructions.                                                                                                                         | Article 3: définit les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture. <i>D'un point de vue formel, cet article correspond au regroupement des articles 10 et partiellement 11 de l'ancien PLU.</i>                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                         | Article 4: qui définit les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement. <i>D'un point de vue formel, cet article correspond à l'article 12 de l'ancien PLU</i>                                                                                                                               |
| Article 11: Aspect extérieur.                                                                                                                                           | Article 5: définit les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. <i>D'un point de vue formel, cet article correspond à l'article 11 de l'ancien PLU.</i>                                                                                                                                                |
| Article 9: Emprise au sol.<br>Article 13: Espaces libres et plantations.                                                                                                | Article 6: définit les règles relatives à la végétalisation des espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre. <i>D'un point de vue formel, cet article correspond peu ou prou au regroupement des articles 9 et 13 de l'ancien PLU.</i> |
| Article 8: Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété.                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Article 12: Stationnement.                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Article 15: Performances énergétiques et environnementales.                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Article 16: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones. Il est donc subdivisé en autant de «*règlement de zone*» qu'il y a de zones.

Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de Magstatt-le-Bas délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Les élus de Magstatt-le-Bas ont retenus 4 zones :

- Zone urbaine U (se subdivise en 3 secteurs);
  - Secteur Uh (secteur historique du village) ;
  - Secteur Ur (quartiers résidentiels) ;
  - Secteur Up (équipements publics) ;

- Zone d'urbanisation future AU 1 seul secteur) ;
  - Secteur 1AUh (immédiatement constructible) ;
- Zone agricole A (se subdivise en 3 secteurs);
  - Secteur Ac (constructible agriculture sur justification) ;
  - Secteur Aa (non constructible, excepté abris de pâture) ;
  - Secteur Anc (non constructible) ;
- Zone naturelle N (se subdivise en 3 secteurs);
- Secteur Nb (réservoir de biodiversité inconstructibles) ;
- Secteur Nr (deux sites retenues de crues) ;
- Secteur Neq (deux sites activités équestres).

## AVIS SUR LE REGLEMENT

Dans son ensemble le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Magstatt-le-Bas, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, documents supra-communaux, et tenant compte de la nouvelle armature réglementaire fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs retenus par les élus dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

## OBSERVATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT

**Le format (A3) des documents graphiques initialement contenus dans le dossier d'enquête les rendaient difficilement interprétable, d'autre part la numérotation des parcelles cadastrales n'était pas présente. La taille des schémas et les couleurs de fond utilisées rendent ceux-ci peu lisible.**

## OBSERVATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT ECRIT

A partir de la page 10 du document on retrouve quasiment à toute les pages un ou plusieurs astérisques (\*) qui en principe devrait renvoyer vers une note de bas de page. Le document ne comportant aucune note de bas de page, le lecteur se pose la question de l'utilité des ces astérisques.

Les règles des différentes zones se présentent sous forme de tableau avec une partie de schémas explicitant et complétant la partie rédigée. Cette rédaction devrait faciliter la compréhension des règles, malheureusement la taille des schémas et les couleurs de fond utilisées rendent ceux-ci illisibles à moins d'utiliser une bonne loupe ou d'agrandir au moins 300 fois le document numérique. Les principaux schémas sont reproduits avec un zoom à la fin du document, mais ils gagneraient en lisibilité avec des couleurs de fond plus claires. D'autre part le lecteur n'est pas informé que ces schémas se trouvent agrandis en fin de document. (*Exemple : page 19 > page 50, un renvoi serait utile*).

**Article AU1, page 27 du règlement écrit, dans la deuxième colonne « sont interdits : la création, l'extension de construction et les aménagements destinés à l'habitat et aux équipements d'intérêt collectif et services publics ».**

**Zone Uh, Ur, Up (U2b) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.**

**Zone 1AUh : (AU2b) La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à H/2 (hauteur de la construction en tout point divisée par deux) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre. Ce recul minimal de 3 mètres est porté à 8 mètres au droit des secteurs Uh et Ur.**

**Ces règles me paraissent très contraignantes dans le cadre d'une densification.**

## DOCUMENTS GRAPHIQUES (ZONAGE)

Le document de zonage précise les modalités d'occupation des sols. Il indique sur le plan de zonage les localisations: des zones, les emplacements réservés pour des projets à caractère public (voirie, équipements).

### OBSERVATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le sur-zonage de la zone Uh au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, qui vise à protéger le bâti ancien (*voir dispositions générales du règlement / légende du plan de zonage*) ne facilite pas la lecture de la numérotation cadastrale d'autant que la couleur utilisée pour la localisation de cette zone est très sombre.

Absence de l'échelle et de la numérotation des parcelles cadastrales sur les plans de zonage au format A4 (vue d'ensemble, zoom partie centrale, zoom partie nord & zoom partie sud). Absence de l'échelle sur le format A4

|                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><i>LE REGLEMENT (ECRIT &amp; GRAPHIQUE) REpond GLOBALEMENT AUX EVOLUTIONS LEGISLATIVES EN TENANT COMPTE DES JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION ET DES ORIENTATIONS DEFINIS DANS LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.</i></b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager son territoire ou des secteurs de celui-ci.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

**Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire aux objectifs définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

**Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation est intangible.**

### AVIS SUR LES OAP

En dehors des deux observations ci-dessous la rédaction des OAP me semble en phase avec le Plan de Développement et d'Aménagement Durable et le règlement.

### OBSERVATIONS CONCERNANT LES OAP

#### PARTIE ECRITE des ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Au chapitre 1 du sommaire on peut lire :**

***1. prévoir l'intégration urbaine et paysagère des trois sites d'urbanisation future ....7***

***En réalité il n'y en a que 2 !!!!***

**Page 14 les OAP précisent :**

**Une production minimale de logements à l'hectare :**

- **L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de 15 logements à l'hectare.**
- **Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect d'un quota de 15 logements à l'hectare.**

**Modifier la rédaction pour mieux répondre aux objectifs de densification.**

#### PARTIE GRAPHIQUE des ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Pas d'observations particulières.**

## SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

### AVIS SUR LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUE

Se présente sur une feuille de format A3 avec au verso la liste des servitudes et au recto un plan au 1/10000<sup>ème</sup>.

### OBSERVATIONS CONCERNANT LES SERVITUDES

**Servitude A5 : Canalisations publiques d'eau et d'assainissement**

**Les canalisations publiques d'eau ne sont repérés qu'à proximité immédiate de la zone de protection, l'assainissement n'est pas repéré sur le plan des servitudes.**

**Servitude I4 canalisation de transport d'électricité (*ligne de moyenne tension, ligne de haute tension*), le plan ne semble pas être à jour, certaines lignes n'existant plus.**

**Une mise à jour du plan des servitudes me semble nécessaire.**

## AVIS SUR L'ANNEXE SANITAIRE

Le document décrit de manière claire l'assainissement, la distribution d'eau potable & la gestion des déchets sur le ban communal de Magstatt-le-Bas.

## OBSERVATIONS CONCERNANT L'ANNEXE SANITAIRE

**La commune dispose d'un réseau de collecte (unitaire) des eaux usées et prescrit la mise en place d'un réseau séparatif dans les zones d'extension urbaine sans pour autant disposer d'un zonage d'assainissement.**

Les observations notées ci-dessus sont reprises dans un tableau joint au procès-verbal de synthèse afin que le porteur du projet puisse y apporter ses réponses.

La commune de Magstatt-le-Bas a transmis le mémoire en réponse aux observations public en date du (demande de mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse remis en mains propres le 14/10/2019 - réponse reçu par courriel le 05/11/2019).

Les réponses apportées par la commune de Magstatt-le-Bas dans leur mémoire en réponse ont été analysées et chacune d'elles fait l'objet d'un avis de ma part dans le tableau du procès-verbal de synthèse (*observations du public – réponses de la commune – avis du commissaire enquêteur*). Pour une bonne compréhension mon avis est rédigé sur le tableau faisant partie du procès-verbal de synthèse dans le chapitre « Avis et Conclusions ».



AVIS & CONCLUSIONS

**PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

| OBSERVATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |                          |                             |                          |                          |    |    |     |                       |    |    |     |                      |    |    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|----|----|-----|-----------------------|----|----|-----|----------------------|----|----|-----|
| SOUS-PREFECTURE & DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |                          |                             |                          |                          |    |    |     |                       |    |    |     |                      |    |    |     |
| 1. LE PROJET DE DEVELOPEMENT DE LA COMMUNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |                          |                             |                          |                          |    |    |     |                       |    |    |     |                      |    |    |     |
| <p>A l'horizon 2038, sur la base d'une évolution démographique annuelle de l'ordre de 1 % et afin de répondre au phénomène de décohabitation, la commune a estimé un besoin d'environ 60 logements.</p> <p>Dans ce cadre, le projet de PLU prévoit la réalisation de 16 logements au sein de l'enveloppe urbaine et près de 45 logements en extension du tissu bâti existant.</p> <p>Afin d'asseoir le projet envisagé, il convient de compléter les justifications fondant les capacités de densification retenues, notamment en argumentant la rétention foncière appliquée et en précisant la superficie de l'ensemble des parcelles vides identifiées dans l'emprise urbaine.</p>                                                | <p>Le potentiel de densification du tissu bâti existant est parfaitement analysé en page 48 du rapport de présentation. La référence prise en compte pour estimer la mobilisation future des dents creuses est celle d'une analyse rétrospective pondérée à la hausse de 15 % pour les 20 futures années, tel que cela est déjà expliqué dans la page considérée.</p> <p>Concernant les capacités de mutation du bâti existant, c'est-à-dire la capacité d'une habitation ou d'un corps de ferme existant d'en contenir plusieurs dans le futur, il est marginal, voire nul, à Magstatt-le-Bas : les évolutions des 10 dernières années montrent que les changements de propriétaires ne conduisent pas à une telle évolution.</p> <p>En l'occurrence, il est possible de dire une seconde fois dans le rapport de présentation ce qu'il dit et démontre déjà, mais en aucun cas cela n'augmentera le potentiel de densification tel qu'il a déjà été analysé.</p> |                              |                          |                             |                          |                          |    |    |     |                       |    |    |     |                      |    |    |     |
| RESERVE : justifier de manière plus approfondie le potentiel de logements réalisables dans l'emprise urbaine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <div><div>Chapitre 6 :<br/>Analyse urbaine et paysagère</div><div><div>Potentiel de densification</div><div><div>ESTIMATION DU POTENTIEL DE CONSTRUCTIONS PAR DENSIFICATION DU TISSU BÂTI EXISTANT<br/>PAR DENSIFICATION DU TISSU BÂTI EXISTANT ACTUALISÉE À DÉCEMBRE 2016</div><table><thead><tr><th>Classification des parcelles</th><th>Superficie (ha)</th><th>Potentialité (logements/ha)</th><th>Potentialité (logements)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Parcelles constructibles</td><td>11</td><td>20</td><td>220</td></tr><tr><td>Parcelles à densifier</td><td>11</td><td>40</td><td>440</td></tr><tr><td>Parcelles à mutation</td><td>11</td><td>10</td><td>110</td></tr></tbody></table><div><p>48</p><p>Plan Local d'Urbanisme - Rapport de présentation</p></div></div></div></div>                                                                                                                                                                 | Classification des parcelles | Superficie (ha)          | Potentialité (logements/ha) | Potentialité (logements) | Parcelles constructibles | 11 | 20 | 220 | Parcelles à densifier | 11 | 40 | 440 | Parcelles à mutation | 11 | 10 | 110 |
| Classification des parcelles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Superficie (ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Potentialité (logements/ha)  | Potentialité (logements) |                             |                          |                          |    |    |     |                       |    |    |     |                      |    |    |     |
| Parcelles constructibles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20                           | 220                      |                             |                          |                          |    |    |     |                       |    |    |     |                      |    |    |     |
| Parcelles à densifier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 40                           | 440                      |                             |                          |                          |    |    |     |                       |    |    |     |                      |    |    |     |
| Parcelles à mutation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10                           | 110                      |                             |                          |                          |    |    |     |                       |    |    |     |                      |    |    |     |
| Avis du commissaire enquêteur :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |                          |                             |                          |                          |    |    |     |                       |    |    |     |                      |    |    |     |
| <p>Les parcelles libres de construction représentent un potentiel de 21 parcelles constructibles dont certaines de par leur surface pourraient participer à la densification urbaine avec la réalisation de bâtiments pluri-logements, tout en respectant le cadre de vie des habitants, toutefois comme cela ressort de l'analyse ce potentiel de construction par densification du tissu bâti (parcelles libres de construction - dents creuses) et mutation du bâti existant (granges et dépendances agricoles) dépend essentiellement de la volonté des propriétaires des parcelles. Il conviendra de donner suite à la demande de l'Etat en précisant la superficie des parcelles vides identifiées dans l'emprise urbaine.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |                          |                             |                          |                          |    |    |     |                       |    |    |     |                      |    |    |     |



En outre, la commune inscrit 3,73 hectares en zones d'urbanisation futures immédiatement constructibles sur lesquelles une densité de 15 logements par hectare est imposée. Ce besoin foncier, majoré sur la base d'une rétention foncière, dépasse le besoin identifié: en effet, à raison de 15 logements par hectare, seuls 3 hectares suffisent pour satisfaire le besoin de 45 logements en extension.

Ce dépassement de 0,73 hectare, qui représente 24 % des surfaces zonées AU, résulte de l'application d'une rétention foncière sur des surfaces d'extension urbaine, qui ne trouve toutefois aucun fondement et qui ne favorise pas la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

La densité de 15 logements à l'hectare, prévue au sein de l'enveloppe bâtie et en extension, correspond à la densité minimale prévue par le schéma de cohérence territorial (SCOT) des cantons de Huningue et Sierentz. La densité retenue apparaît comme un minimum et gagnerait à être optimisée, notamment sur les secteurs en extension.

Concernant la consommation d'espace, la commune a pour ambition de diviser par deux sa consommation foncière annuelle pour les 20 prochaines années, ce qui n'est pas établi dans le projet arrêté. Il vous appartient de démontrer comment le projet de PLU répond à cette ambition.

**RESERVE :démontrer que le projet s'inscrit dans une logique d'économie du foncier et de lutte contre l'étalement urbain en supprimant la rétention foncière appliquée en extension et en portant une réflexion visant à optimiser la densité d'habitat sur les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine.**

La problématique de la rétention foncière est une donnée à prendre fondamentalement en compte. En effet, des problèmes complexes d'héritage, d'indivision ou de fiscalité notamment, s'imposent comme des freins à l'urbanisation effective des sites d'extension urbaine.

Ainsi, le besoin en extension urbaine est bien établi à 3 ha. Concernant le chiffre de 3,74 ha, il convient d'être relativisé à l'aune des explications données en page 24 du tome B du rapport de présentation, donc ramené à une surface nette de 3,25 ha, soit un chiffre en pleine adéquation avec l'objectif de 3 ha.

En l'occurrence, il pourrait être reproché au PLU de sous-estimer la problématique de rétention foncière et non l'inverse.

Concernant la densité de 15 logements à l'hectare, elle correspond également à celle retenue par le SCOT du Sundgau, approuvé récemment avec l'aval de l'État, pour l'ensemble de ses villages. Il n'est donc pas illégitime pour la commune de Magstatt-le-bas de s'inscrire justement dans ce cadre.

Cela dit, la commune se propose d'imposer explicitement, via son OAP, la réalisation d'un immeuble pluri-logements par hectare, afin de renforcer l'offre d'habitat en faveur des jeunes ménages ou des personnes âgées en autonomie.

Concernant la réduction de la consommation foncière, l'explication précisera que sa prise en compte doit être nette et non pas brute, c'est-à-dire mesurée relativement à l'évolution démographique. Autrement dit, en mesurant le foncier consommé par logement supplémentaire produit.

• La zone 1AUh couvre un espace global de 3,74 ha établis sur deux sites.

• Chose essentielle, parmi ces 3,74 ha, il importe de noter que le site Est d'une totale surface de 3,04 ha comprend outre des voiries éco-paysagères un sous ensemble dédié, via l'OAP, à une interface écopaysagère de vergers public comprenant un sentier de promenade.

**Extrait de la page 24 du tome B du Rapport de présentation**

D'une surface de 0,5 ha, cette interface doit permettre de préserver la silhouette du village et son inscription dans le site. Son inclusion dans le secteur 1AUh est nécessaire pour garantir la vocation visée et concrétiser les aménagements attendus, mais il s'agit de terrains au final non urbanisés, donc non comptabilisables comme consommation et artificialisation d'espace.

En l'occurrence, et ceci sans tenir compte des incidences d'une possible rétention foncière, le secteur 1AUh apparaît justement proportionnée avec une surface véritablement urbanisante de 3,25 ha, soit un chiffre en bonne correspondance avec l'orientation du PADD.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

*La problématique de la rétention foncière est un réel problème pour les communes, quelle que soit la volonté des élus de densifier l'habitat en réduisant la consommation des terres agricoles, cette volonté se heurte à celle des habitants qui ne privilégient pas l'intérêt général, en conservant les parcelles constructibles dans les dents creuses, et en ne favorisant pas les réalisations d'ensemble en zone d'extension urbaine. A mon avis les élus ont essayé de trouver un juste équilibre en tenant compte des besoins de la commune et des orientations du SCoT.*

| 2. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D’ACCUEIL LIMITEES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le projet de PLU délimite deux secteurs Neq destinés à accueillir des activités équestres qui sont considérés comme des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées (STECAL). L'inscription de ces secteurs et les constructions qui y sont autorisées nécessitent des compléments en termes de justifications dans le rapport de présentation, notamment au regard du développement de l'accueil touristique au sein des secteurs Neq.</p> <p><b>RESERVE : apporter des compléments justifiant la délimitation des STECAL et les occupations et utilisations du sol permises en tenant compte du caractère exceptionnel et des capacités d'accueil qui doivent être limitées</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Les projets de deux sites Neq sont strictement encadrés dans l'article N1 du règlement. Les deux sites ont besoin de disposer d'un habitat sur place et les solutions de gîtes apparaissent comme une solution complémentaire d'accueil, ceci dans la limite de 300 mètres carrés, habitation et gîtes confondus.</p> <p>Afin de bien illustrer les objectifs des deux projets, le tome B du rapport de présentation sera complété en page 31. Il déclinera et commentera notamment le schéma de l'OAP page 19, afin de bien faire apparaître spatialement les composantes des deux projets.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Orientation Stratégique n°6</b><br/><b>Conforter la vitalité économique, le commerce et l'agriculture</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Le PADD met en perspective la nécessité de permettre le développement du tissu économique local, de sécuriser la vitalité de l'agriculture et de renforcer l'attractivité touristique. Il prévoit ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Permettre le développement des activités d'artisanat, de commerces, de services au sein du tissu urbain sous réserve de leur compatibilité avec son caractère résidentiel</li><li>• Fixer le cadre du développement de l'activité agricole dans le respect des sites et des paysages, ainsi que d'une bonne cohabitation avec le tissu bâti du village</li><li>• Permettre la valorisation du potentiel d'activités équestre du territoire</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• En secteur Neq sont autorisées les occupations relatives aux activités équestres : manège couvert dans la limite d'une emprise au sol maximale de 1200 mètres carrés, des écuries et boxes d'une emprise au sol maximale de 300 mètres carrés, un logement et/ou des gîtes d'une emprise au sol totale cumulée de 300 mètres carrés.</li></ul> <p>La définition de ces deux secteurs répond à des projets concrets.</p> <p>Le projet du site Neq Ouest vise à combiner une activité d'élevage avec une activité de pension équestre répondant à une forte demande.</p> <p>Le projet de site Neq Est vise à localiser à Magstatt-le-Bas une activité de dressage incluant des spectacles de dressage à destination en particulier des publics fragiles et porteur d'handicap. La notoriété de la dite activité est aujourd'hui aussi solide que reconnue.</p> |
| <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><i>Je prends acte de la réponse de la commune.</i></p> <p><i>Je crois utile de préciser que l'habitat possible dans les sites Neq pourra se composer d'un logement et / ou des gîtes d'une emprise au sol totale cumulée de 300 mètres carrés, ceci à la condition d'être intégré au bâtiment recevant le manège couvert et / ou les boxes. Dans tous les cas, le site ne peut comprendre plus de 2 unités bâties.</i></p> <p><i>Il conviendra de corriger le rapport de présentation et/ou le règlement en faisant concorder les surfaces d'emprise au sol pour les activités équestres.</i></p> <p><b>Rapport de présentation :</b> En secteur Neq sont autorisées les occupations relatives aux activités équestres : manège couvert dans la limite d'une emprise au sol maximale de 1200 mètres carrés, des écuries et boxes d'une emprise au sol maximale de 300 mètres carrés, un logement et/ou des gîtes d'une emprise au sol totale cumulée de 300 mètres carrés.</p> <p><b>Règlement :</b> Les activités équestres pouvant comprendre des manèges ouverts, un manège couvert des écuries et boxes (pouvant inclure des tribunes, des locaux techniques de stockage) d'une emprise au sol maximale cumule de 1400 mètres carrés. Un logement et / ou des gîtes d'une emprise au sol totale cumulée de 300 mètres carrés, ceci à la condition d'être intégré au bâtiment recevant le manège couvert et / ou les boxes. Dans tous les cas, le site ne peut comprendre plus de 2 unités bâties.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| 3. LA GESTION DU RISQUE INONDATION DANS LE PROJET COMMUNAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Concernée par le risque inondation lié au débordement du Moosbach et à l'aléa de coulées d'eaux boueuses, la commune prévoit de tenir compte de ces phénomènes dans le projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU. Néanmoins, au regard de la traduction réglementaire proposée et des justifications apportées, la prise en compte des problématiques de risques reste insuffisante pour protéger les secteurs bâtis et la population exposée.</p> <p>Par ailleurs, sans maîtrise foncière, le secteur Nr destiné à accueillir des équipements visant la régulation des crues, ne permet pas de régler les problématiques d'inondation constatées sur le territoire communal.</p> <p>Il convient, le cas échéant, d'inscrire un emplacement réservé.</p> <p><b>RESERVE : mieux prendre en compte les problématiques de risques présents sur le territoire communal.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>L'objectif de la prise en compte des risques inhérents aux deux cours d'eau et aux coulées de boue par la commune est plein et entier.</p> <p>Dans une version de travail, le projet de PLU comprenait la création de deux bassins de rétention couverts l'un et l'autre par un emplacement réservé.</p> <p>En l'absence d'étude définissant la localisation précise des digues, le Département (<i>encore compétent à ce jour sur le sujet en attendant la prise de compétence GEMAPI par Saint-Louis Agglomération</i>) a demandé qu'aucun emplacement réservé ne fige le principe d'une localisation. Le Département a toutefois accepté le zonage Nr du Moosbach sur la base de la pré-étude existante.</p> <p>En l'occurrence, les justifications seront renforcées pour bien donner à comprendre le raisonnement.</p> <p>De plus, afin de lever toute ambiguïté, la commune propose d'étendre à l'ensemble de la zone N du Règlement la possibilité de réalisation de digues d'écrtage des crues et coulées de boue d'utilité publique.</p> |
| <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b></p> <p><i>En l'absence d'étude définissant la localisation précise des digues protégeant les habitants des risques inhérents aux débordements des cours d'eau et aux coulées de boue, la commune a instaurée un zonage Nr ayant pour but d'informer les propriétaires des parcelles et les habitants du village sur la localisation éventuelle d'une digue, cette localisation a été faite sur la base d'une pré-étude existante.</i></p> <p><i>Il conviendra d'adapter de règlement écrit : Le secteur Nr, couvre <b>deux sites</b> destinés à accueillir des bassins de retenue des crues, avec le règlement graphique qui ne comporte <b>qu'un</b> seul secteur Nr.</i></p> <p><i>Je ne comprends pas l'utilité d'étendre à l'ensemble de la zone N du Règlement la possibilité de réalisation de digues d'écrtage des crues et coulées de boue d'utilité publique. Eventuellement compléter le document graphique en indiquant le deuxième secteur Nr serait à mon avis suffisant.</i></p> <p><i>Après la réalisation de l'étude définissant l'emplacement exacte du/des bassin(s) de rétention, la commune pourra passer par une déclaration d'utilité publique (DUP).</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4. L'INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>La commune bénéficie de secteurs identifiés comme des zones à dominante humide dont la préservation n'est pas garantie au regard de la constructibilité qui y est permise. Ainsi la commune est-elle invitée à les repérer graphiquement et à associer à ces éléments de biodiversité, des prescriptions visant leur préservation. Concernant plus particulièrement la préservation des ripisylves du Moosbach, vous devez limiter réglementairement les occupations et utilisations du sol admises dans la zone aux seules permettant de garantir leur protection. Il vous est en outre demandé de prévoir un recul des constructions ou installations par rapport aux cours d'eau, notamment en s'inscrivant en compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.</p> <p><b>RESERVE : préserver les milieux humides de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de leur porter atteinte.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>La prise en compte de la problématique est pleine et entière dans le PLU.</p> <p>La zone Nb du plan de zonage combiné avec la trame L151-23, la page 13 du règlement, ainsi que l'article N6 attestent de la chose.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| <p><b>PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER</b></p> <p><b>Boisement, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales à conserver, valoriser ou créer</b></p> <p>Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, valoriser ou à planter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).</li> <li>Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.</li> </ul> <p><b>Préservation de la trame verte et bleue</b></p> <p>En zone A et N, l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau. En zone U, ce recul est limité à 6 mètres.</p> <p> MAGSTATT-LE-BAS</p> | <table border="1"> <tr> <th data-bbox="1167 217 1406 276">N6</th><th data-bbox="1406 217 2007 276">BIODIVERSITÉ</th></tr> <tr> <td data-bbox="1167 276 1406 427">Ensemble de la ZONE N</td><td data-bbox="1406 276 2007 427"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.</li> <li>Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à : <ul style="list-style-type: none"> <li>garantir la préservation et la confortation de la biodiversité ;</li> <li>conforter la place des boisements, des ripisylves et des haies dans la structure paysagère des espaces.</li> </ul> </li> </ul> </td></tr> </table>                                                                                                                                                                | N6 | BIODIVERSITÉ | Ensemble de la ZONE N | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.</li> <li>Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à : <ul style="list-style-type: none"> <li>garantir la préservation et la confortation de la biodiversité ;</li> <li>conforter la place des boisements, des ripisylves et des haies dans la structure paysagère des espaces.</li> </ul> </li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | BIODIVERSITÉ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ensemble de la ZONE N                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.</li> <li>Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à : <ul style="list-style-type: none"> <li>garantir la préservation et la confortation de la biodiversité ;</li> <li>conforter la place des boisements, des ripisylves et des haies dans la structure paysagère des espaces.</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b><br/> <i>Les règles prévues dans le PLU sont à mon avis suffisantes pour préserver les milieux humides de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de leur porter atteinte.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>CDPENAF DU HAUT-RHIN</p> <p><b>RECOMMANDATIONS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ densifier les zones ouvertes à l'urbanisme ainsi que les dents creuses pour préserver les espaces agricoles ;</li> <li>✓ réduire la superficie des STECAL Neq ;</li> <li>✓ adapter les zones agricoles constructibles.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>Les secteurs Neq ont été justement proportionnés aux besoins et fonctionnalités des projets. Ils ne peuvent être réduits : les justifications seront renforcées sur ce point.</p> <p>L'estimation du potentiel de densification du tissu urbain existant a été menée avec rigueur. Voir sur ce point notre réponse à l'avis de l'État.</p> <p>Concernant les zones agricoles constructibles, elles ont été délimitées de manière fondamentalement minimaliste. Cependant, après vérification, la commune propose de limiter le site Ac présenté ci-dessous à sa parcelle Est.</p> <p>Parallèlement, la commune propose d'amender la carte de hiérarchisation des enjeux environnementaux présentée en page 74 du tome A du Rapport de Présentation en corrigeant quelques parcelles aujourd'hui en pleine culture et ne présentant plus de support de biodiversité dans leurs fonctions actuelles.</p>  |    |              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b><br/> <i>La commune prend en compte les recommandations de la CDPENAF en particulier l'adaptation des zones agricoles constructibles. Il conviendra de modifier les documents graphiques en ce qui concerne la réduction de la zone AC.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



| CONSEIL DEPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>RESERVE : page 17 du règlement, il est permis de déroger aux règles d'implantation sur le domaine public pour les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz. Il faudrait préciser que cette dérogation ne s'applique pas le long des RD (Routes Départementales) hors agglomération, soit en zones A et N du projet de PLU, pour des raisons de sécurité routière.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>La réserve du Conseil départemental sera pleinement levée, même si cela pose une contradiction avec la demande initiale d'Enedis.</p>                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Avis du commissaire enquêteur :</b><br/> <i>Dans le cas d'un Plan Local d'Urbanisme c'est toujours l'intérêt général qui doit primer, compte tenu du risque que représente la circulation sur les routes sinueuse du Sundgau je donne un avis favorable à la réserve du Conseil Départemental.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| OBSERVATIONS CONCERNANT LES INFRASTRUCTURES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Réseau de bus interurbains :</b><br/>         La description figure en page 29 du rapport de présentation - tome A.<br/>         Cette compétence a été transférée du Département à la Région Grand Est suite à la loi NOTRe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 (<b>rédaction à rectifier</b>).</p> <hr/> <p><b>Accès sur RD (Routes Départementales) et OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :</b><br/>         Pour certains secteurs soumis à OAP, des accès sur RD sont prévus.<br/>         L'avis du Département devra être sollicité en temps utile.</p> <hr/> <p>Néanmoins, les contraintes de site suivantes sont déjà relevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone AUh Est : trois accès sont prévus sur RD :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux accès sur la RD 2 1 (un accès direct et un autre par une voie communale avec un débouché sur la RD 21 où la visibilité est réduite par un talus). Le projet d'OAP prévoit des plantations le long de la RD 21. Celles-ci devront être adaptées pour tenir compte des visibilité au débouché.</li> <li>• Un accès sur la RD 2 1 II via une voie communale. La visibilité au débouché est réduite par le stationnement.</li> <li>• Des aménagements de sécurité devront être prévus.</li> </ul> </li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone Neq (deux sites d'activités équestres) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le 1<sup>er</sup> site débouche en début d'agglomération sur la RD 21, via une voie communale. La végétation masque le débouché et devrait être supprimée. Il serait préférable de prévoir un aménagement pour améliorer la sécurité.</li> <li>• Le second site débouche sur la RD 21 II hors agglomération, un régime de priorité adéquat devra être installé en tenant compte des visibilité.</li> </ul> </li> </ul> | <p>La page 29 du rapport de présentation sera actualisée selon les termes attendus.</p> <p>La commune s'engage à consulter le Département lors de la réalisation des sites d'extension urbaine afin de convenir des modalités d'aménagement des débouchés sur les routes départementales. Il sera fait de même lors de la concrétisation des projets prévus en secteur Neq.</p> |

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Je prends acte de la réponse de la commune qui répond aux attentes du Conseil Départemental.*

**OBSERVATIONS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT***Inondations / coulées de boue :*

Le projet de bassin de rétention du GERPLAN est cité en page 81 et repéré sur la carte en page 81 ; un emplacement réservé au bénéfice du syndicat compétent (du Sauruntz) serait souhaitable, à la place de la zone Nr dédiée.

*Ancienne décharge :*

L'ancienne décharge est repérée en page 83 du rapport de présentation-tome A. Elle devrait être repérée pour information sur les plans de zonage.

*Assainissement :*

Il manque l'annexe avec le zonage d'assainissement.

**Réponse de la commune**

Les bassins de rétention étant de compétence GEMAPI, il convient d'attendre la prise en charge de cette dernière par la communauté d'agglomération (janvier 2021) avant de préciser la problématique des emplacements réservés.

L'ancienne décharge sera localisée sur le plan de zonage afin d'en visualiser la mémoire.

En attendant la prise de compétence assainissement par la communauté d'agglomération au 1er janvier prochain, il n'existe pas de plan d'assainissement à ce jour. Concernant le fonctionnement de l'assainissement, il est décrit en page 7 de l'annexe sanitaire.

**Avis du commissaire enquêteur :**

*En l'absence d'étude définissant la localisation précise des digues protégeant les habitants des risques inhérents aux débordements des cours d'eau et aux coulées de boue, la commune a instaurée un zonage Nr ayant pour but d'informer les propriétaires des parcelles et les habitants du village sur la localisation éventuelle d'une digue, cette localisation a été faite sur la base d'une pré-étude existante.*

*En ce qui concerne l'ancienne décharge et l'assainissement je prends acte de la réponse de la commune qui répond à l'observation du Conseil Départemental.*

*Voir avis de la CE à 3. LA GESTION DU RISQUE INONDATION DANS LE PROJET COMMUNAL DANS LES OBSERVATIONS DE L'ÉTAT.*

**OBSERVATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT***Dispositions relatives aux réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :*

Ce chapitre en page 17 du règlement permet de déroger aux règles d'implantation sur le domaine public pour les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz.

**Il faudrait préciser que ces règles ne s'appliquent pas le long des RD (Routes Départementales) hors agglomération pour des raisons de sécurité routière.**

*Dispositions générales relatives aux lotissements :*

Il faudrait faire référence à l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme si la commune souhaite que les règles du PLU s'appliquent, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

*Erreur de numérotation :*

Il conviendrait de rectifier une erreur de numérotation en haut de la page 35 du règlement (article A2 et non pas A1).

**Réponse de la commune**

La page 17 du règlement sera amendée selon la demande du Département.

Concernant les règles du plan local d'urbanisme, elles s'appliqueront à chaque lot des permis d'aménager. Le règlement confirmera ce choix déjà implicite.

La page 35 du règlement sera amendée en conséquence.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avis du commissaire enquêteur :</b><br><i>Je note que les corrections seront apportées aux observations du conseil Départemental dans document final.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>OBSERVATION CONCERNANT LES PLANS DE ZONAGE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Réponse de la commune</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Echelle des plans :</i><br>L'échelle des plans 4.2 à 4.4 devrait être précisée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | L'échelle des plans de zonage sera précisée selon la demande.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Avis du commissaire enquêteur :</b><br><i>Je note que les corrections concernant le plan de zonage seront apportées au document final.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Réponse de la commune</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>AVIS SERA REPUTE FAVORABLE A CONDITION :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ que soient mieux densifiées les dents creuses en zones urbaines à travers une augmentation de la densité de logements à l'hectare</li> <li>✓ que soit revu à la baisse le taux de rétention des parcelles dans les extensions urbaines permettant de réduire la taille de celles-ci.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Tel que cela a ddéjà été précisé dans la réponse à l'avis de l'État, l'analyse de la densification du tissu bâti existant est détaillée et exhaustive.</p> <p>La problématique de la rétention foncière est une donnée à prendre fondamentalement en compte. En effet, des problèmes complexes d'héritage, d'indivision ou de fiscalité notamment, s'imposent comme des freins à l'urbanisation effective des sites d'extension urbaine.</p> <p>Ainsi, le besoin en extension urbaine est bien établi à 3 ha. Concernant le chiffre de 3,74 ha, il convient d'être relativisé à l'aune des explications données en page 24 du tome B du rapport de présentation, donc ramené à une surface nette de 3,25 ha, soit un chiffre en pleine adéquation avec l'objectif de 3 ha.</p> <p>En l'occurrence il pourrait être reproché au PLU de sous-estimer la problématique de rétention foncière et non l'inverse.</p> <p>Concernant l'OAP, elle précisera la question de la prise en compte de la circulation agricole.</p> <p>Concernant la faculté de loger l'exploitant sur les lieux d'exploitation, elle sera précisée dans l'article A1 du règlement.</p> <p>Concernant les périmètres de réciprocité, la commune propose de les figurer sur une annexe du plan de zonage.</p> |
| <b>De même nous demandons :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ que soit inscrite, dans la légende du schéma de principe de l'OAP de la zone 1AUh du site 2, la possibilité de circulation agricole sur les chemins et les sentiers.</li> <li>✓ que soit rajoutée dans le règlement des zones Ac et Acr la phrase suivante : « <i>La faculté de loger l'exploitant sur le lieu de l'exploitation est possible si cette nécessité est démontrée au regard des activités de l'exploitation</i> » et la possibilité d'installation de serres agricoles.</li> <li>✓ que soient repérés sur la carte de zonage au titre de l'article L 111-3 du code Rural les bâtiments d'élevage en activité à l'heure actuelle et faisant l'objet d'un périmètre de réciprocité.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Extrait de la page 24 du tome  
B du Rapport de présentation**

- La zone 1AUh couvre un espace global de 3,74 ha établis sur deux sites.
  - Chose essentielle, parmi ces 3,74 ha, il importe de noter que le site Est d'une totale surface de 3,04 ha comprend outre des voiries éco-paysagères un sous ensemble dédié, via l'OAP, à une interface écopaysagère de vergers public comprenant un sentier de promenade.
- D'une surface de 0,5 ha, cette interface doit permettre de préserver la silhouette du village et son inscription dans le site. Son inclusion dans le secteur 1AUh est nécessaire pour garantir la vocation visée et concrétiser les aménagements attendus, mais il s'agit de terrains au final non urbanisés, donc non comptabilisables comme consommation et artificialisation d'espace.
- En l'occurrence, et ceci sans tenir compte des incidences d'une possible rétention foncière, le secteur 1AUh apparaît justement proportionnée avec une surface véritablement urbanisante de 3,25 ha, soit un chiffre en bonne correspondance avec l'orientation du PADD.

**Avis du commissaire enquêteur :**

*En ce qui concerne la rétention foncière mon avis a été apporté dans la réponse à l'avis de l'Etat. Les autres points sont pris en compte par la commune et feront l'objet de corrections dans le document final.*

## CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Attire l'attention sur la rédaction de la page 27 du règlement (voir page jointe) ; l'interdiction de la construction de logements nous interpelle, notamment, sachant que le secteur 1AUh a une vocation à dominante résidentielle. De plus, dans les occupations soumises sous conditions, le commerce n'y est pas mentionné contrairement à ce qui est précisé en début de page.

## ZONE À URBANISER (AU)

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée **des** du :  
secteurs :

- Le secteur 1AUh, immédiatement constructible destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle, mais également ouverte aux commerces, services, et équipements publics.

### ARTICLE AU1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| AU1                | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES*** ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SECTEUR 1AU</b> | <p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,</li> <li>Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> <li>La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li> </ul> <p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'habitat (logement, hébergement) ;</li> </ul> </li> <li>aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> | <p><b>Sont autorisés sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.</li> </ul> <p>Commerce ?</p> |

## Réponse de la commune

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée telle que présentée ci-dessous

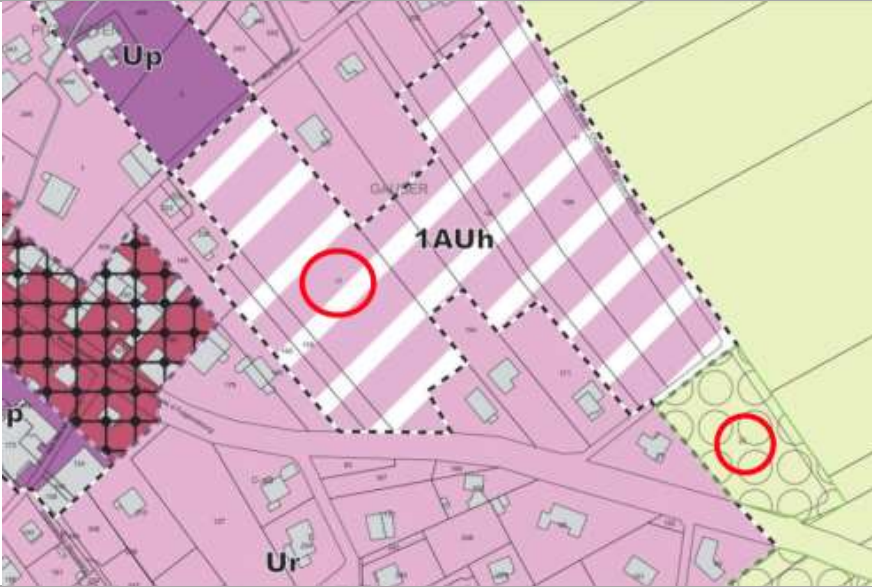
| AU1                 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | Sont interdits :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sont autorisés uniquement :                                                                                                                                                                                                                                                           | Sont autorisés également, mais sous conditions :                                                                                                                                                                                         |
| <b>SECTEUR 1AUH</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,</li> <li>Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> <li>La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'habitat (logement, hébergement) ;</li> </ul> </li> <li>aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.</li> </ul> |

## Avis du commissaire enquêteur :

S'agissant d'une erreur matérielle je note la correction proposé, en relevant toutefois que la problématique du commerce n'est pas prise en compte, je propose d'ajouter dans le tableau : **Sont autorisés également mais sous conditions : l'artisanat, le commerce et les activités de service sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieurs à 100 mètres carrés.**



| OBSERVATION DU PUBLIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORP-01</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Réponse de la commune</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Souhaite augmenter légèrement la surface urbanisable de la parcelle 223 au lieu-dit Kirchaecker                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Réponse favorable vu la problématique historique d'urbanisation du site et les coûts d'acquisition du foncier afférents.</p>  <p>Réponse favorable, selon le tracé ci-contre, aux demandes ORP-01 et ORN-01</p> <p>Intégré au secteur Ur</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/><i>Avis favorable à la proposition de la commune concernant la demande de l'observation ORP-01 dans la mesure où une très grande partie de cette parcelle était déjà en zone Ur et que la modification du tracé ne remet pas en cause l'économie générale du projet.</i></p> <p><b>Avis favorable à la demande.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| ORC-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Demande de modification de zonage concernant les parcelles n° 17 &amp; 22 de la section 14.</p> <p>Souhaite que la partie de la parcelle 17 en zone 1AUh le long de la voie publique soit mise en zone Ur (sur une profondeur de 5 mètres tel que dans le précédent PLU) et qu'une partie de la parcelle 22 en zone A soit mise sur 30 mètres ~ en zone 1AUh.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Aujourd'hui, en raison de l'évolution de la législation et de la DDT qui en assure l'application, le choix d'une limitation stricte des extensions urbaines, la nécessité de garantir une densité minimale de logements par hectare, ainsi que la nécessité de sécuriser également l'urbanisation rationnelle des espaces constructibles (<i>de plus de quelque 30 ares d'un seul tenant</i>), rendent la solution retenue par la commune non modifiable.</p> <p>Concernant spécifiquement le classement de l'avant de la parcelle 17 en secteur Ur, il risquerait de voir les constructions réalisables le long de la RD accompagnées de stratégies foncières visant à éviter les voisinages arrières, bloquant ainsi les possibilités d'urbanisation effective du site 1AUh.</p> <p>Concernant spécifiquement l'idée de classement de la parcelle 22 en secteur 1AUh, il est impossible à opérer dans l'échéance de l'actuel PLU en raison de la limite déjà atteinte des possibilités d'extension urbaine.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p><i>Après avoir analysé cette observation, il me semble que donner une suite favorable au classement en zone Ur de la partie avant de la parcelle n°17 le long de la voie publique risque de remettre en cause l'aménagement (voir page 9 des OAP) de la zone 1AUh en bloquant l'accès à l'arrière de la parcelle n°17, ainsi qu'aux autres parcelles de la zone 1AUh.</i></p> <p><i>En ce qui concerne la parcelle n°22, je ne vois pas la nécessité de mettre dans l'immédiat en zone urbanisable un espace naturel en entrée de village visible de la départementale, bien que cette parcelle ait des limites communes avec la zone Ur et 1AUh. D'autre part donner une suite favorable à cette demande remettrait en cause l'économie générale du projet en modifiant l'un des deux secteurs 1AUh pour rester dans les limites des surfaces urbanisables autorisées.</i></p> <p><b>Avis défavorable aux deux demandes.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| ORC-02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p data-bbox="188 252 1115 311">Demande d'un terrain de 7 ares constructible sur la parcelle 287 en face de la rue de Mirabelles. Parcelle en zone agricole (prés et vergers).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p data-bbox="1146 260 2011 343">Aujourd'hui, en raison de l'évolution de la législation et de la DDT qui en assure l'application, le choix d'une limitation de la zone U retenue par la commune ne permet pas de donner une suite favorable à la demande.</p> <p data-bbox="1146 352 2011 459">En effet, une urbanisation à l'Est du lotissement existant ne pourrait être limitée à une seule parcelle et impliquerait l'ouverture d'un nouveau lotissement moins intégré à la forme urbaine et paysagère du village que ne le sont les deux sites 1AUh retenus.</p> <p data-bbox="1146 469 2011 528">Par ailleurs, il importe aussi de noter que la parcelle 287 se trouve constitutive de la bande de vergers qui structure paysagèrement l'entrée est du village.</p> |
| <p data-bbox="188 1093 582 1118"><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p data-bbox="188 1121 1975 1204"><i>A mon avis s'il faut prendre en considération que la parcelle 287 se trouve constitutive de la bande de vergers qui structure paysagèrement l'entrée est du village, il faut également noter que cette parcelle protège les habitations de la zone pavillonnaire des traitements chimiques éventuels effectués à proximité. D'autre part l'ouverture à l'urbanisation dans ce secteur remettrait en cause l'économie générale du projet tel qu'il a été défini en modifiant l'emplacement des zones urbanisables.</i></p> <p data-bbox="188 1230 555 1256"><b>Avis défavorable à la demande.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORC-03</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Réponse de la commune</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Demande de création d'une sortie d'exploitation au lieu-dit Graffenaecker, parcelles 24, 25, 26, 27 & <b>32 ?</b> (Secteur classé en zone <b>Anc</b> au projet de PLU). Cette sortie se situerait à 150 mètres des habitations les plus proches (voir document graphique ORC-09). | <p>Réponse favorable en cohérence avec l'ensemble des solutions retenues pour un classement en secteur Ac, ceci en concertation avec la profession et la Chambre d'agriculture.</p> <p>À noter que le tracé proposé par la commune maintient une distance entre le secteur AC de 320 m relativement au secteur 1AUh dédié à l'habitation.</p> |
| <b>ORC-09</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <div><p>Réponse favorable, selon le tracé ci-contre</p></div>                                                                                                                                                                                              |
| Document graphique venant en complément de l'observation ORC-03                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

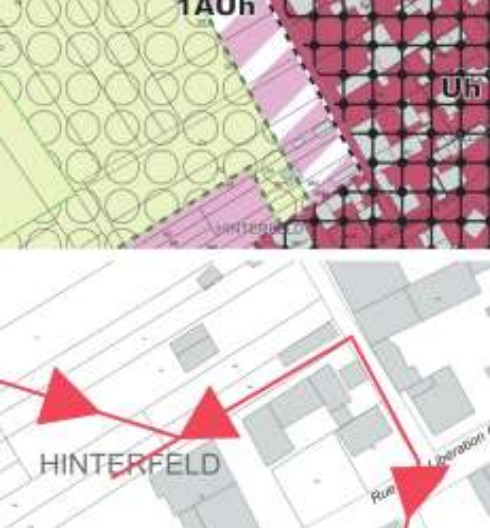
*La proposition de la commune d'un secteur Ac de 1,7 ha établi en concertation avec la chambre d'agriculture répond à mon avis aux besoins exprimés, en toute logique cette nouvelle sortie d'exploitation si elle se réalise devrait permettre de libérer de l'espace dans le centre du village pour réaliser des habitations.*

**Avis favorable à la demande et à la prise en compte de celle-ci par la commune.**



Enquête publique relative au PLU n° E19000036/ 67 | Page 73 sur 105



| ORC-05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Propriétaire des parcelles 364, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 section 1 demande le déplacement de la ligne EdF afin de lever la servitude d'utilité publique qui empêche de classer une partie de ses parcelles en zone urbanisable.</p> <p>Demande la suppression de l'enclavement de ses parcelles entre la zone Ur et 1AUh.</p> <p>Demande la mise aux normes du chemin rural se trouvant entre les parcelles 70 &amp; 71 de la section 1.</p> <p>Demande la correction de l'analyse urbaine concernant les bâtiments se trouvant sur les parcelles 90, 91, &amp; 93 de la section 1, ceux-ci ont été construits en 1954.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>La suppression ou le déplacement de la ligne EDF ne relève pas du plan local d'urbanisme.</p> <p>Concernant les parcelles 364, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, elles sont desservies par les parcelles 102 et 361, également propriétés du demandeur, et ont été ajoutées au plan de zonage suite à une concertation avec le dit propriétaire.</p> <p>Concernant l'espace non constructible à l'arrière du secteur 1AUh, il a vocation à maintenir un espace paysager et une quiétude de voisinage à l'arrière des constructions du dit secteur.</p> <p>Concernant l'analyse urbaine, une vérification sera opérée sur la base des photos aériennes de l'IGN et les corrections effectuées le cas échéant.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p><i>La partie des parcelles 90, 91, 93, 364 non classées en zone Ur ou 1AUh sont d'une part frappées par une servitude d'utilité publique et d'autre part se situent dans une bande d'espace paysager permettant de maintenir un espace de tranquillité à l'arrière des habitations. Il n'y a donc pas lieu de modifier le zonage.</i></p> <p><i>L'accès aux parcelles en zone Ur pourra se faire vers la rue de la Libération via les parcelles 102 et / ou 361, l'accès pourrait éventuellement aussi se faire via la parcelle 91 vers la rue du Chanoine Koestler. En conséquence les parcelles ne sont pas enclavées.</i></p> <p><i>L'observation ne précise pas s'il s'agit d'un chemin communal ou d'une servitude de passage sur des parcelles privées pour accéder aux parcelles à partir de la voie publique. Le PLU ne régit pas la largeur des voies d'accès aux zones habitables (voir OAP zone 1AUh).</i></p> <p><i>Je note qu'une vérification de l'analyse urbaine sera faite et que celle-ci sera le cas échéant corrigée.</i></p> <p><b>Avis défavorable aux demandes de l'observation ORC-05.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORC-06</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Réponse de la commune</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Demande que les frais de viabilisation de la zone 1AUh situé le long de la rue du chanoine Kessler soit également répercutés sur les futures constructions des terrains situés en zone Uh.</p>                         | <p>Le financement de la viabilisation du secteur 1AUh fera l'objet d'une négociation entre les propriétaires et la commune, cela indépendamment du plan local d'urbanisme. L'idée d'intégrer les propriétaires localisés au nord de la rue du chanoine Kessler dans les terrains classés en secteur Uh paraît uniquement justifiable si les projets de résidence principale peuvent tirer parti des nouvelles viabilités en question.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>La viabilisation et son financement ne dépendent pas du Plan Local d'Urbanisme, en conséquence je prends acte de la réponse apportée par la commune.</i></p>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ORC-07</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Réponse de la commune</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Demande l'alignement de la parcelle 118 section 12 en zone A sur les autres parcelles qui sont classées en zone Ur constructible</p>                                                                                 | <p>Le tracé de délimitation du secteur Ur intègre l'intégralité de la parcelle 120 dans son tracé.</p> <p>Les terrains situés à l'arrière de la parcelle 120 faisant partie d'une autre unité foncière, il n'est pas justifiable de les intégrer également au secteur Ur.</p> <p>En effet, ceci impliquerait une constructibilité médiane de plus de 85 mètres au droit de la dite parcelle 118.</p>                                      |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>L'explication et la justification de la commune concernant cette demande sont cohérentes, la constructibilité médiane augmenterait l'étalement et le mitage urbain.</i></p> <p><b>Avis défavorable à la demande d'alignement de la parcelle 118.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

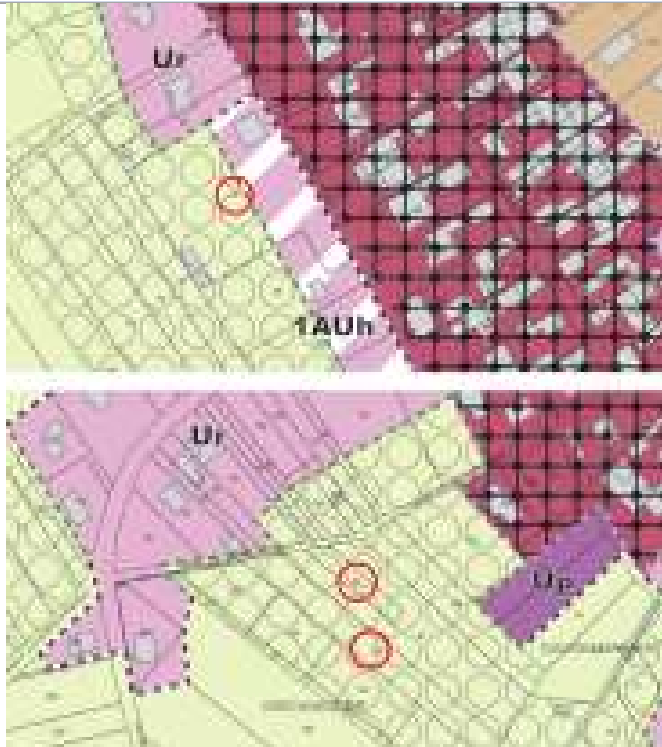
| ORC-08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Réponse de la commune                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Demande de modification du tracé du zonage de la zone Ur afin de pouvoir réaliser un entrepôt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Réponse favorable, ceci par la création d'un secteur Acr qui autorise uniquement les constructions à vocation agricole ne générant pas de périmètre sanitaire. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                             |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p>Cette demande pour créer un entrepôt de stockage pour du matériel de maraîchage et de bucheronnage correspond à mon avis à une activité qui doit pouvoir s'implanter dans un village à forte dominante agricole, elle peut entrer dans le cadre de l'Orientation Stratégique n°6 : Conforter la vitalité économique, le commerce, l'agriculture et le tourisme. La création d'un secteur permettant l'implantation d'un entrepôt de stockage de matériel à l'arrière de l'habitation du demandeur ne devrait en rien gêner l'habitation voisine, ni celles prévues dans la zone 1AUh, dans la mesure où il n'y aura pas nécessité de créer un périmètre sanitaire pour ce type d'activité.</p> <p>La commune propose de classer ce secteur en Acr dans lequel <b>sont autorisés sous conditions</b> : Les constructions liées aux exploitations agricoles, y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA, sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires ou de ne pas aggraver d'éventuels périmètres sanitaires existants. Ceci, à la condition que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.</p> <p>Une autre possibilité pourrait être envisagée, celle de la création d'un STECAL avec des règles particulières concernant ce type d'activité. Je propose avant de prendre une décision (Zone Acr ou STECAL) de prendre contact avec la Chambre d'agriculture et la DDT du Haut-Rhin afin de ne pas créer une situation de blocage.</p> <p><b>Avis favorable à la demande et à la proposition de création d'un secteur d'une surface de 8,9 ares tel que proposé par la commune sur le document graphique joint ci-dessus.</b></p> |                                                                                                                                                                |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORC-09</b> document graphique -voir observation en <b>ORC-03</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Réponse de la commune</b> à voir en ORC-03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>OCR-10</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Réponse de la commune</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Demande que la parcelle 236/99 section 15 reste en zone urbanisable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Aujourd'hui, en raison de l'évolution de la législation et de la DDT qui en assure l'application, le choix d'une limitation de la zone U retenue par la commune ne permet pas de donner une suite favorable à la demande.</p> <p>L'urbanisation du site fut un temps envisagée, mais le contexte foncier et les conditions opérationnelles de mises en œuvre ont amené à donner la prévalence au site 1AUh de la rue du chanoine Kessler.</p> <p>Par conséquent, la constructibilité de la parcelle 236 indépendamment d'un projet d'ensemble d'extension urbaine n'est pas envisageable.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p><i>Dans le Plan Local d'Urbanisme antérieur ce secteur était urbanisable en deux tranches dont une première d'un minimum de 0,65 ha et à condition de respecter les orientations particulières d'aménagement. Aucun projet d'aménagements n'ayant été proposé par les propriétaires des parcelles entre la dernière modification du PLU en 2006 et le début de l'élaboration du nouveau PLU, soit environ 10 ans, il semble logique que compte tenu de la limitation des zones urbanisables imposée par les textes et la réglementation, la commune ait abandonné le projet d'urbanisation de ce secteur au profit d'un autre. Pour autant si le besoin s'en fait sentir lorsque les deux secteurs 1AUh prévus au PLU seront réalisés, la commune pourrait pour ce secteur proche du village envisager une évolution du zonage, permettant ainsi de faire la liaison entre la partie historique du village et les maisons situées à l'entrée du village.</i></p> <p><b>Avis défavorable à la demande OCR-10</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| ORC-11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sollicite la possibilité de rendre la parcelle 33, 228 &amp; 229 urbanisable jusqu'à la frontière du lotissement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>La constructibilité de la parcelle 228 au voisinage Sud de la parcelle 162 a été établie lors de la précédente élaboration du plan local d'urbanisme en compensation de l'abandon de la constructibilité des parcelles 229 et 228 jouxtant la route départementale.</p> <p>L'objectif de maintenir non constructibles les parcelles encore non bâties à l'entrée Est du village est stratégique pour préserver les qualités de la structure paysagère de cette dernière.</p> <p>La protection, au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme, de la bande de verger de la parcelle 33 a été instaurée à cet effet</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>L'objectif général de l'orientation stratégique n°9 est d'assurer une gestion parcimonieuse de l'espace en mobilisant progressivement une partie de la poche urbaine non bâtie pour permettre le développement communal des 20 prochaines années. Cette demande me semble contradictoire avec cet objectif dans la mesure où elle ne participe pas à une gestion parcimonieuse de l'espace en continuant à grignoter des terres agricoles.</i></p> <p><b>Avis défavorable à la demande de l'OCR-11 d'extension de la zone constructible.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



| ORC-12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Signale la diminution de la partie urbanisable parcelle 67 section 12, rue de Koetzingue &amp; suppression de la zone urbanisable des parcelles 96 &amp; 98 au lieu-dit Kirchaecker, demande rectification du zonage comme dans le PLU précédent. Le courrier indique qu'une fiche du service de l'urbanisme qui désigne les parcelles avec zonage est jointe - <b>Cette fiche n'était pas dans l'enveloppe qui était scellée lorsque je l'ai reçue.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Aujourd'hui, en raison de l'évolution de la législation et de la DDT qui en assure l'application, le choix d'une limitation stricte des extensions urbaines, rendent la solution retenue par la commune non modifiable.</p> <p>Concernant la profondeur de constructibilité du secteur 1AUh de la rue chanoine Kessler, elle est de 30 mètres. Il s'agit là d'un maximum après négociation avec la DDT et le SCOT. La seule alternative eut été de la supprimer intégralement.</p> <p>Concernant les parcelles 96 et 98, l'urbanisation du site auquel elles participent fut un temps envisagée, mais le contexte foncier et les conditions opérationnelles de mises en œuvre ont amené à donner la prévalence au site 1AUh de la rue du chanoine Kessler.</p> <p>Par conséquent, la constructibilité des parcelles 96 et 98 n'est pas envisageable.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p>Concernant l'augmentation de la profondeur de constructibilité de la zone 1AUh, le commune a du faire un choix en tenant compte de la surface urbanisable autorisée par le document supra-communal qu'est le SCoT, ainsi que par l'avis de la DDT du Haut-Rhin, ce choix étant celui des élus de la commune, en Commissaire-Enquêteur je n'ai pas à le remettre en cause. Pour autant si le besoin s'en fait sentir lorsque les deux secteurs 1AUh prévus au PLU seront réalisés, la commune pourrait pour ce secteur proche du village envisager une évolution du zonage, permettant ainsi de faire la liaison entre la partie historique du village et les maisons situées à l'entrée du village.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Concernant les parcelles 96 et 98, dans le Plan Local d'Urbanisme antérieur ce secteur était urbanisable en deux tranches dont une première d'un minimum de 0,65 ha et à condition de respecter les orientations particulières d'aménagement. Aucun projet d'aménagements n'ayant été proposé par les propriétaires des parcelles entre la dernière modification du PLU en 2006 et le début de l'élaboration du nouveau PLU, soit environ 10 ans, il semble logique que compte tenu de la limitation des zones urbanisables imposée par les textes et la réglementation, la commune ait abandonné le projet d'urbanisation de ce secteur au profit d'un autre. Pour autant si le besoin s'en fait sentir lorsque les deux secteurs 1AUh prévus au PLU seront réalisés, la commune pourrait pour ce secteur proche du village envisager une évolution du zonage, permettant ainsi de faire la liaison entre la partie historique du village et les maisons situées à l'entrée du village.

**Avis défavorable aux demandes de l'OCR-12 d'extension de la zone constructible.**

### ORC-13

Demande que soit compensé par des terres communales d'une surface équivalente la perte du terrain de 145 ares qu'il exploite, celui-ci étant prévu en zone 1AUh au lieu-dit Gauser.



### Réponse de la commune

L'intégration de la parcelle 11 dans le secteur 1AUh a été réalisée dans une double finalité.

La première finalité a consisté à préserver la vocation de bande de verger que constitue la parcelle 11 et son rôle essentiel dans l'intégration paysagère de la façade Est de la silhouette du village.

La seconde finalité a consisté à intégrer la parcelle 11 dans le secteur 1AUh afin de lui donner la valeur du terrain constructible, ceci au titre de sa contribution à l'intégration paysagère du dit secteur 1AUh.

L'OAP (document n°5 de dossier de PLU) donne le statut de prescription à cette vocation paysagère de la parcelle 11.

En conclusion, le propriétaire de la parcelle 11 est libre de la garder ou de la céder, cela au prix possible d'un terrain constructible non viabilisé.

### Avis du Commissaire Enquêteur :

La compensation des terres agricoles louées et destinées à l'urbanisation dans un projet de plan Local d'Urbanisme ne sont pas de sa compétence dans la mesure où cette location relève d'un accord privé.

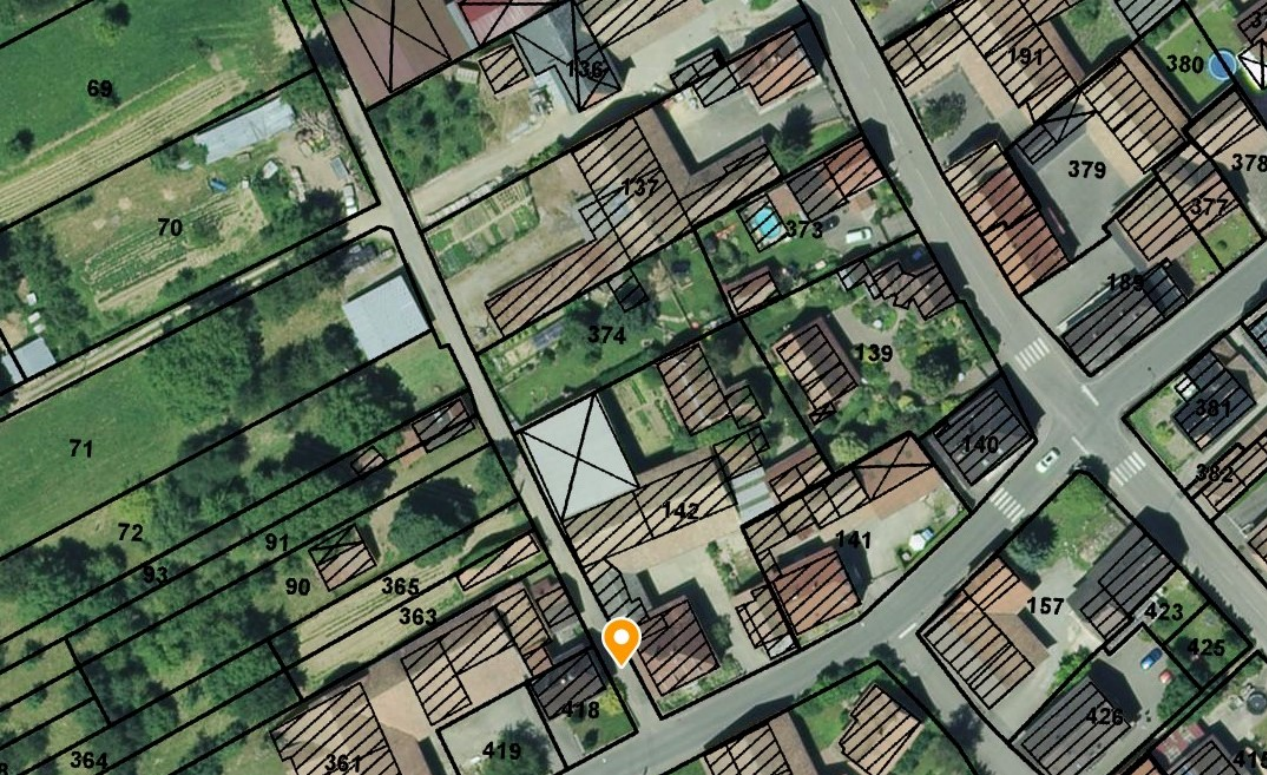
| ORN-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Demande d'intégration de la parcelle 235 situé chemin du Kirchaeckerweg en zone Ur. Cette parcelle était précédemment classée en zone AUc qui disposait de dispositions particulières, d'autre part le terrain était grevé de servitudes d'utilité publique</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Réponse favorable vu la problématique historique d'urbanisation du site et les coûts d'acquisition du foncier afférents.</p>  |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p>Concernant la parcelle 235, dans le Plan Local d'Urbanisme antérieur ce secteur était urbanisable en deux tranches dont une première d'un minimum de 0,65 ha et à condition de respecter les orientations particulières d'aménagement. Aucun accord n'ayant été trouvé par les propriétaires des parcelles, ce secteur n'a pas été urbanisé. A noter que cette parcelle était frappée d'une servitude d'utilité publique (ligne EdF), aujourd'hui cette ligne ayant été supprimée, cette servitude n'a plus lieu d'être.</p> <p>Le jeune homme propriétaire de ce terrain a investi une somme importante dans l'achat avec pour objectif de s'installer dans le village, son jeune âge et son inexpérience au moment de la signature du contrat de vente, font qu'il n'a pas appréhendé toutes les contraintes concernant la parcelle qu'il a acquit.</p> <p>Cette demande n'est pas contraire à l'Orientation Stratégique n°3 qui est de Garantir la production d'une palette d'offre en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages, l'urbanisation ne devrait pas poser de problème dans la mesure où elle est limitrophe d'une parcelle urbanisée et que les raccordements aux réseaux ne devraient pouvoir être réalisés aisément.</p> <p><b>Avis favorable à la proposition de la commune concernant la demande de l'observation ORN-01.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                      |

| ORN-02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les propriétaires et exploitants agricoles des terrains section 13 parcelles 120 et 121 inscrit à la chambre d'agriculture de Sainte-Croix-en-Plaine, demandent que ces parcelles ne soient pas intégrées dans la zone équestre pour rester terrains agricoles.</p> <p>Ils précisent aussi, qu'ils n'ont pas été consultés pour ce projet d'intégration des terrains, et que fût une surprise totale.</p> <p><i>Cette demande modifie substantiellement le zonage initial Neq défini sur les parcelles 120, 121, 122 ainsi que les OAP s'y appliquant.</i></p> <p><i>En cas de modification de cette zone Neq, il faudra joindre dans la réponse, le document graphique du nouveau zonage retenu ainsi que les OAP qui s'y applique.</i></p>               | <p>Afin de garantir l'intégration paysagère du site Neq, il est souhaitable qu'il soit localisé côté nord, vers le Ziegenckenwag.</p> <p>Aussi, si dans un premier temps, le projet dispose de suffisamment d'emprise dans la partie de la parcelle 122 classée en Neq, il est de la responsabilité du PLU de garantir le devenir des projets sur le long terme, ceci par-delà la stricte intention initiale des propriétaires.</p> <p>Par conséquent, pour le long terme, dans l'hypothèse d'un besoin de développement, il est raisonnable de prévoir une possible solution d'extension côté nord, c'est-à-dire sans s'approcher des maisons d'habitation.</p> <p>C'est pour cette raison que les parcelles 121 et 122 ont également été classées en secteur Neq.</p> <p>Ce classement n'a aucune conséquence négative pour ses propriétaires. Ceux-ci restent pleinement maîtres de leur propriété. Simplement, alors que le classement en secteur Anc n'autorisait que les abris de pâture, le secteur Neq permet également les projets d'activité équestre tel que précisé dans le règlement.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p><i>Les observations ORN-02 &amp; ORN-03 concernent le STECAL situé en secteur Neq.</i></p> <p><i>Le document graphique et les OAP positionnent le secteur Neq à cheval sur des parcelles appartenant à deux propriétaires différents, le propriétaire des parcelles 120 &amp; 121 (ORN-02) refuse la décision de la commune de classer ses parcelles en secteur Neq, alors que le propriétaire de la parcelle 122 (ORN-03) souhaite réaliser ce projet intégralement sur la parcelle dont il est propriétaire, ces deux observations mettent en lumière un manque de concertation avec les propriétaires des parcelles lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'implantation du secteur Neq.</i></p> <p><i>Voir la suite de mon avis à l'observation ORN-03 &amp; ORN-04.</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



| ORN-03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Concernant la parcelle 122, notre projet étant la construction d'un manège équestre, en aucun cas nous souhaitons "échanger" notre terrain, avec les terrains avoisinants. Diverses raisons de placer notre bâtiment sur le 1/3 supérieur du terrain : humidité sur le bas, glissement de terrain, exposition au soleil, photovoltaïque...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Afin de garantir l'intégration paysagère du site Neq, il est souhaitable qu'il soit localisé côté nord, vers le Ziegenckenwag.<br>Aussi, si dans un premier temps, le projet dispose de suffisamment d'emprise dans la partie de la parcelle 122 classée en Neq, il est de la responsabilité du PLU de garantir le devenir des projets sur le long terme, ceci par-delà la stricte intention initiale des propriétaires.                                                                                                                                                                                                         |
| ORN-04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Document graphique concernant l'observation ORN-03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Par conséquent, pour le long terme, dans l'hypothèse d'un besoin de développement, il est raisonnable de prévoir une possible solution d'extension côté nord, c'est-à-dire sans s'approcher des maisons d'habitation.<br>C'est pour cette raison que les parcelles 121 et 122 ont également été classées en secteur Neq.<br>Ce classement n'a aucune conséquence négative pour les propriétaires des dites parcelles et n'engage aucune obligation pour le porteur de projet. Pour bien souligner cela, l'OAP sera enrichie d'une solution de court / moyen terme, ceci en complément de celle formalisée dans le projet de PLU. |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p><i>En positionnant intégralement le secteur Neq sur la parcelle 122 comme le demande le propriétaire et porteur du projet, l'intégration paysagère pourrait être conservée en alignant la limite de ce secteur sur la zone Ac (parcelles 108, 109, 110, 111, 112, 113,114), cette solution donnerait à mon avis satisfaction aux deux propriétaires ayant fait une observation. Un centre équestre peut parfaitement s'intégrer dans le paysage d'une commune agricole, cette intégration naturelle peut être accompagnée de prescriptions d'aménagements dans les OAP.</i></p> <p><i>En autorisant l'intégralité du secteur Neq sur la parcelle 122, la commune ne remet pas en cause le devenir du projet, dans la mesure où la surface d'implantation du projet est conservée. Le porteur de projet conserve une solution d'extension sur sa parcelle tout en restant à la même distance des habitations.</i></p> <p><i>Si le classement proposé par la commune n'a pas de conséquence négative pour le propriétaire des parcelles 120 &amp; 121, elle en a pour le propriétaire du centre équestre qui aurait l'obligation de trouver un accord pour un échange de terrain, ce qui me semble contradictoire avec ce qu'écrit la commune : « Aussi, si dans un premier temps, le projet dispose de suffisamment d'emprise dans la partie de la parcelle 122 classée en Neq, il est de la responsabilité du PLU de garantir le devenir des projets sur le long terme, ceci par-delà la stricte intention initiale des propriétaires ».</i></p> <p><b>Après avoir analysé ces deux observations et, en avoir pesé les avantages &amp; inconvénients, je demande à la commune de positionner l'intégralité du secteur Neq sur la parcelle 122, en conservant un recul identique à celui du secteur Ac situé à proximité, en modifiant le tracé sur les documents du PLU, en corrigeant et complétant les OAP concernant ce secteur.</b></p> <p><b>Ces observations feront l'objet d'une réserve dans mon avis final. Avis favorable aux demandes des observations ORN-02 &amp; ORN-03.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| ORN-05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Demande que les parcelles 248 &amp; 249 soient maintenues en zone urbanisable comme dans le précédent PLU., et que soit réintégré la partie de la parcelle 288 qui n'est plus constructible</p> <p>Cette observation est complétée par un courrier d'avocat :<br/> <i>Qui demande que la parcelle 249 conserve ses zonages antérieurs.</i><br/> Le courrier Maître Cereja fait également état d'une zone 2AUh dans lesquels se trouveraient les parcelles 253, 254, 282, et une partie de la parcelle 288. Le courrier fait également état de démarche réalisé par l'EARL Kessler auprès de la chambre d'agriculture afin de ramener le périmètre de réciprocité à 80 mètres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Le périmètre de réciprocité pris en compte pour le tracé du secteur Uh a été redéfini en concertation avec la Chambre d'agriculture. Il a été optimisé de la meilleure manière possible. Le demandeur connaît les démarches entreprises sur ce point. L'exercice a atteint ses limites, le tracé Uh du secteur ne peut aucunement être étendu davantage.</p> <p>Concernant la référence au secteur 2AUh, il concerne l'état du dossier au moment de la demande dite au « cas par cas » faite à l'autorité environnementale (MRAE) pour l'interroger sur la nécessité d'accompagner le plan local d'urbanisme d'une évaluation environnementale.</p> <p>Par ailleurs, il sera vérifié si une référence inopportune au secteur 2AUh reste encore visible dans le dossier et n'aurait pas fait l'objet de l'actualisation nécessaire.</p> |
| <p>Demande que la partie de la parcelle 245 rue des Menuisiers classée en zone Nr reste classée en zone A.</p> <p>Cette observation est complétée par un courrier d'avocat :<br/> <i>Qui demande que la parcelle 249 soit exclue du zonage Nr et maintenu en zone agricole.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Le tracé du secteur Nr fixe l'espace d'implantation d'une éventuelle digue de retenue et d'écroulement des crues. Le tracé détaillé de la digue ne pourra être connu qu'après des études approfondies.</p> <p>Dans cette attente, il est nécessaire de garder le tracé du zonage Nr tel que prévu dans le projet de PLU afin que l'information sur le projet de digue soit bien établi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p><i>Dans les communes rurales comme Magstatt-le-Bas, les exploitations agricoles restent l'une des principales activités, ces exploitations pouvant générer des nuisances au voisinage, la législation sanitaire et environnementale ainsi que celle relative aux ICPE impose aux agriculteurs de respecter des distances d'éloignement par rapport aux habitations occupées par des tiers et réciproquement. Les parcelles 248, 249 ainsi qu'une partie de la parcelle 288 situées à proximité d'une exploitation agricole sont concernées par ces distances d'éloignements. Pour info page 39 &amp; 40 du rapport de présentation l'exploitation EARL Kessler (cultures céréales + élevages bovins) dépend de la réglementation des ICPE. Ne pas urbaniser ces parcelles est cohérent avec l'un des objectifs du PADD qui est d'assurer une bonne cohabitation des exploitations incluses ou proche de l'enveloppe urbaine avec le caractère résidentiel du village</i></p> <p><i>La zone 2AUh comme indiquée dans la réponse de la commune a été abandonnée dans le document final.</i></p> <p><i>Au lieu-dit Dorfmatten les parcelles 253, 254, 282 &amp; 288 limitrophes du Dorfmattenweg ont été classées en zone Ur urbanisable immédiatement en lieu et place de la zone 2AUh urbanisable à long terme prévue initialement. Ces parcelles présentent des surfaces urbanisables non négligeables, environ 15 ares pour les parcelles 253, 254, 282 réunies, environ 25 ares pour la partie en zone Ur de la parcelle 288, en optimisant ces surfaces pour réaliser un minimum de 15 log/ha comme prévu à l'orientation stratégique n°3, un aménageur pourrait réaliser 3 habitations d'une part et 4 habitations ou 1 pluri-logements d'autre part.</i></p> <p><i>Pour mémoire je rappelle que l'orientation stratégique n°2 du PADD est de réaliser une production moyenne de 3 logs/an d'ici 2038, les parcelles ci-dessus permettraient à elles seules de répondre à cet objectif durant 2 ans.</i></p> <p><i>Les crues, inondations et coulées de boues sont des événements climatiques imprévisibles, les communes se doivent de prendre des mesures pour protéger les habitants de celles-ci, les digues et bassins de rétention sont des ouvrages d'utilités publiques qui dans une certaine mesure permettent de répondre à ces aléas.</i></p> <p><i>Le ban communal de Magstatt-le-Bas étant sujet à ce type d'événements, les élus ont prévus de réaliser sur le territoire de la commune deux digues de rétention qui sont encore à l'étude, ce qui ne permet pas à la commune de mettre des emplacements réservés. Le tracé indicatif du secteur Nr n'a aucune conséquence immédiate négative pour l'exploitation de la parcelle 245. Pour info cette parcelle se trouve à un endroit que les anciens ont appelés "Weihermatten", à mon avis cette dénomination n'a pas été faite sans raison.</i></p> <p><b>Avis défavorable concernant la modification du zonage des parcelles 248, 249, 245 ainsi qu'à la modification du tracé de la parcelle 288.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| ORN-06 (observation anonyme)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Note que la rue du Chanoine Kessler dans la partie 1AUh Ouest n'a sur sa partie sud (donnant donc sur la rue de la Libération) n'a que 4,3 de large. Cette rue donne accès plusieurs exploitations agricoles. Il y a donc un fort trafic d'engins agricole dont la largeur est de 3 m (ou plus). Il ne reste donc plus aux piétons ou au cycliste 65 cm pour passer entre l'engin et le mur! Une fois le convoi engagé il lui est pratiquement impossible de faire marche arrière</p> | <p>L'idée de fort trafic d'engins agricoles doit être ramenée à sa juste proportion, elle est en effet toute relative. Concernant la rue du chanoine Kessler, l'OAP prévoit bien de valoriser son statut de rue et non pas d'en faire une route, en ce sens la vitesse y sera fortement limitée.</p> <p>Concernant le passage quelque peu étroit au débouché de la RD, il reste adapté à une voirie au statut de rue où la priorité de passage doit fonctionner en bonne intelligence entre les utilisateurs. Dans l'hypothèse, fort peu probable, où des difficultés apparaîtraient, il sera toujours possible de mettre la rue du chanoine Kessler à sens unique.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>La commune apporte une réponse à l'observation, l'aménagement de la voirie n'est pas de la compétence du Plan Local d'Urbanisme.</i></p>                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| ORN-07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Le projet de lotissement doit pouvoir être réalisé en plusieurs phases indépendantes les unes des autres.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Car pour effectuer le projet global, il faut l'accord des huit propriétaires ce qui complique le projet ou le rend même irréalisable en cas de désaccord d'un seul des propriétaires ;</li> <li>2. Certaines parcelles sont encore en indivision, ce qui multiplie le nombre de propriétaire par deux, voire plus ;</li> <li>3. L'accès au projet n'est pas cohérent : il y a un chemin existant entre les champs et le projet : ce chemin pourrait être utilisé comme accès principal et permettrait un accès direct au lotissement, sans traverser le village ni tout le reste du lotissement. Ceci limiterait également la circulation aux abords de l'école</li> </ol> <hr/> <p><i>Les rues ne permettront pas le stationnement linéaire. Elles comprendront des aires de stationnement en bataille ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 constructions.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Quel est l'intérêt de ces places de parking qui se transformeront tôt ou tard en squat par certains riverains et ne seront jamais disponible pour les visiteurs ; De plus les riverains les plus proches de ces places en auront les nuisances et les habitants ne prendront plus la peine d'ouvrir leur portail ou leur garage.</li> <li>2. Ces places seront également squattées par les jeunes et provoqueront des nuisances pour les riverains. Ces nuisances devront être gérées par la collectivité ;</li> <li>3. Qui s'occupera du nettoyage et de l'entretien de ces emplacements ?</li> </ol> <p>La solution la plus judicieuse est d'imposer deux places de parking non closes par lot. Ces places seront entretenues et à la charge des propriétaires et non de la collectivité.</p> <hr/> <p><i>La bande en herbe est un non-sens total :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Elle représente beaucoup de terrain perdu, de frais supplémentaires et surtout de la surface à entretenir par la suite pour la commune ;</li> <li>2. Afin de créer plus d'espaces verts, il serait plus judicieux de limiter la densification en partant par exemple sur un projet de 10 logements à l'ha avec des parcelles plus grandes, donc plus vertes et plus arborées ;</li> <li>3. L'entretien de cette bande serait à la charge de la collectivité.</li> </ol> <hr/> <p><i>Les doléances et le cahier des charges du lotissement rendent le projet difficilement réalisable.</i></p> | <p>Les extensions urbaines sont toujours soumises à la problématique foncière inhérente au nombre de propriétaires. Aussi, le mûrissement et la libération progressive du foncier sont intégrés au PLU puisque ce dernier prévoit une urbanisation sur 20 ans.</p> <p>C'est d'ailleurs pour se prémunir des difficultés possibles sur le sujet que le PLU prévoit deux entrées par site d'extension urbaine, ceci afin que le projet puisse commencer par un côté si l'autre se trouve momentanément bloqué. Cela dit, il sera vérifié si la taille minimale d'opération, fixée à 70 ares par les OAP, est le bon calibre compte tenu de la combinaison propriétaire/taille de parcelle.</p> <p>Concernant les OAP, elles définissent un cahier des charges d'intégration urbaine et éco-paysagère des extensions urbaines. L'idée d'une ambiance champêtre y a été privilégiée afin de s'inscrire dans le cadre villageois et d'éviter que les extensions urbaines de Magstatt-le-bas ne ressemblent à celles des banlieues périurbaines.</p> <p>Le choix des bandes de prairie fleurie plantées d'arbres et de bosquets permet de favoriser la biodiversité, de renforcer le sentiment d'intimité entre les propriétés, ceci tout en permettant une infiltration, au moins partielle, des eaux de pluie de la rue.</p> <p>Concernant les nuisances que généreraient les jeunes en squattant les places publiques, il convient de souligner que les orientations d'aménagement ne prévoient pas spécifiquement de telles places publiques.</p> <p>Concernant les îlots de stationnement, leurs places de stationnement sont complémentaires de celles prévues pour chaque habitation, soit deux places de pleins airs directement accessibles depuis la rue.</p> <p>Elles répondent aux besoins de stationnement des visiteurs ou à l'usage courant qui fait que les habitants, qu'on le veuille ou non, gardent souvent leur voiture dehors, ceci du moins en journée. La solution de stationnement par petit îlot a été privilégiée à celle de voir les voitures se garer le long de la rue et de conférer ainsi une ambiance par trop routière à l'espace public.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p><i>Les orientations d'aménagement et de programmation concernant les deux secteurs 1AUh sont cohérentes par rapport aux objectifs du PADD. Le stationnement par petit îlot permet de conserver une voirie de rue apaisée en limitant la largeur et la vitesse (OAP de la zone 1AUh), cela est d'autant plus vraie dans le secteur 1AUh le long de la rue du Chanoine Kessler (voir observation ORN-06).</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



| ORN-08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Demande que la parcelle n° 53 rue de Koetzingue reste en zone urbanisable. Souhaite scinder cette parcelle en 2, laissant la partie arrière (côté rue Chanoine Kessler) en prairie et de garder la moitié avant (côté rue de Koetzingue) en terrain urbanisable.</p> <p>Précise que les bâtiments se trouvant sur la parcelle 51 en zone ACR ne sont pas déclarés comme exploitation agricole mais comme entreprise de travaux de terrassement courants et travaux préparatoires.</p>                                                                                                                                     | <p>La problématique du risque d'inondation et de zone humide implique aujourd'hui une prise en compte pleine et entière, et ne peut plus faire l'objet des solutions passées où le remblaiement permettait de construire dans les zones à risque en déplaçant le problème ailleurs en amont ou en aval.</p> <p>Ce nouveau contexte, fort légitime et raisonnable, même si cela est regrettable pour le demandeur, interdit urbanisation de la parcelle numéro 53.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p><i>La commune dans sa réponse justifie l'interdiction d'urbanisation pour cette parcelle et j'y souscris totalement, le principe de précaution devant s'appliquer, toutefois j'incite la commune à revoir l'aménagement du Dorfbach à cet endroit, en effet une modification du tracé (angle droit et bétonnage) du cours d'eau à cet endroit faite par le passé a augmenté le risque de débordement en cas de forte pluies.</i></p> <div data-bbox="555 603 1675 1281"> </div> <p>Concernant la parcelle n°51, la commune devra vérifier la déclaration d'utilisation.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RELEVÉ DANS LA DÉCISION DE LA MRAE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Réponse de la commune</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><i>La commune ouvre également une zone à urbanisation immédiate (1AU) de 4,2 ha en extension urbaine et une zone à urbanisation différée (2AU) de 0,4 ha, le tout permettant de réaliser 60 logements.</i></p> <p>Le document présenté à l'enquête n'a qu'une zone AU répertorié 1AUh sur les documents. Pour quelle raison n'y a-t-il pas sur le document final de zone à urbanisation immédiate 1AU et à urbanisation différée 2AU avec la réglementation qui corresponde.</p>                  | <p>Concernant la référence au secteur 2AUh, il concerne l'état du dossier au moment de la demande dite au « cas par cas » faite à l'autorité environnementale (MRAE) pour l'interroger sur la nécessité d'accompagner le plan local d'urbanisme d'une évaluation environnementale. Sujet sur lequel elle a répondu par la négative. Par ailleurs, il sera vérifié si une référence inopportune au secteur 2AUh reste encore visible dans le dossier et n'aurait pas fait l'objet de l'actualisation nécessaire.</p> |
| <p><i>Le tableau des surfaces page 18 du rapport de Présentation (Tome B) indique une surface de 3,74 ha pour la zone AU (1AUh). Il serait utile de différencier les surfaces des 2 secteurs 1AUh ouvert à l'urbanisation et justifier la différence de surface entre le rapport de présentation et celle de la décision de la MRAE (4,6 ha). D'autre part à la page 10 du PADD Orientation stratégique n°4 il serait judicieux d'indiquer les surfaces des deux poches urbaines non bâties.</i></p> | <p>Le tableau des surfaces sera amendé en conséquence, il précisera donc la surface de chacun des deux sites d'extension urbaine.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/>Je note que les documents seront corrigés.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>RELEVÉ DANS LE DOSSIER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Réponse de la commune</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Les documents du dossier comportent des couleurs dans les tableaux et graphique qui rendent difficile la lecture des textes de ceux-ci.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>La lisibilité des documents sera améliorée lorsque la question des couleurs peut devenir problématique sur la qualité des impressions des écrans de visualisation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/>Je note que la lisibilité sera améliorée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION (TOME A ET B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L'un des enjeux est de « <i>Protéger la ripisylve et les zones humides situées le long du cours d'eau Moosbach</i> », n'y a-t-il pas d'enjeu de protection d'une ripisylve pour le ruisseau du « <i>Gutzwiller</i> » dont le tracé épouse les limites du ban communal.                                                                                                           | Excepté dans la traversée du Holzmatten, totalement transformée en champ de culture, la protection de la ripisylve du « Gutzwiller » est garantie par un classement en secteur Nb et / ou par la trame de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Excepté dans la traversée du Holzmatten, totalement transformé en champ culture, la protection de la ripisylve du « Gutzwiller » est garantie par un classement en secteur Nb et / ou par la trame de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme</p>  |
| <b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br><i>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</i>                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION (TOME B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tableau page 18 : zone A je trouve 268,47 ha au lieu de 268,46 ha - zone N je trouve 32,97 ha au lieu de 32,96 ha - zone U je trouve 30,19 ha au lieu de 30,20 ha.<br>Le tableau des surfaces page 18 indique respectivement : 14,61 ha pour le secteur AC, 4,14 ha pour le secteur Acr & 249, 72 ha pour le secteur Anc soit un total de 268,47 ha et non 268,46 comme indiqué. | Le tableau des surfaces sera amendé afin de corriger les arrondis automatiques issus du tableau.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br><i>Je note que les corrections seront apportées.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Page 24 dans la partie « ORIENTATIONS DU PADD », il me semble qu'il manque la partie du texte : <i>pondérés à 3,5 à 4 ha avec la prise en compte de la problématique de la rétention foncière.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Comme cela est expliqué en page 24 du tome B du rapport de Présentation, le site 1AUh constructible, et en partie artificialisable, est limité à 3,25 ha. Par conséquent, la commune propose de compléter la phrase évoquée de la manière suivante : « <i>pondéré à 3,25 ha compte tenu de la problématique de la rétention foncière</i> ».</p> |
| <p><b>Extrait de la page 24 du tome B du Rapport de présentation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone 1AUh couvre un espace global de 3,74 ha établis sur deux sites.</li> <li>• Chose essentielle, parmi ces 3,74 ha, il importe de noter que le site Est d'une totale surface de 3,04 ha comprend outre des voiries éco-paysagères un sous ensemble dédié, via l'OAP, à une interface écopaysagère de vergers public comprenant un sentier de promenade.</li> </ul> <p>D'une surface de 0,5 ha, cette interface doit permettre de préserver la silhouette du village et son inscription dans le site. Son inclusion dans le secteur 1AUh est nécessaire pour garantir la vocation visée et concrétiser les aménagements attendus, mais il s'agit de terrains au final non urbanisés, donc non comptabilisables comme consommation et artificialisation d'espace.</p> <p>En l'occurrence, et ceci sans tenir compte des incidences d'une possible rétention foncière, le secteur 1AUh apparaît justement proportionnée avec une surface véritablement urbanisante de 3,25 ha, soit un chiffre en bonne correspondance avec l'orientation du PADD.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Page 24 dans la partie « TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AU ET LES OAP » il serait judicieux de séparer les 2 secteurs 1AUh pour l'explication de l'utilisation des surfaces.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>La commune propose d'apporter cette clarification.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Page 27 dans la partie « TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP » la surface indiquée pour la zone A « <i>près de 258 ha</i> » ne correspond pas à celle de la page 18, on peut constater une différence de 10,47 ha.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Une relecture verra à harmoniser l'ensemble des chiffres présents dans le document afin d'éviter les oublis de corrections inhérents à l'évolution du dossier.</p>                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



| RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION (TOME B)                                                                                                                                                                                                                                                                               | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les pages 28 & 29 du document font doublons.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Le doublon sera supprimé.                                                                                                                                                                              |
| <b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br><i>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</i>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                        |
| RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION (TOME B)                                                                                                                                                                                                                                                                               | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                  |
| Page 28 dans la partie « TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A ET LES OAP » le document indique « <i>Un secteur Anc (agricole non constructible) d'une surface de 240 hectares</i> » alors que ce secteur fait 249,72 ha page 18 du même document.                                                                        | Une relecture verra à harmoniser l'ensemble des chiffres présents dans le document afin d'éviter les oublis de corrections inhérents à l'évolution du dossier.                                         |
| <b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br><i>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</i>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                        |
| RELEVÉ DANS LE PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                  |
| Orientation stratégique n°10<br>Dans la partie « Encourager les projets en matière d'énergie Renouvelable » il est fait mention « <i>De plus, le PADD vise à permettre la valorisation du potentiel de micro-hydro-électricité de la Bruche</i> », il me semble que la Bruche est une rivière qui se trouve dans le Bas-Rhin. | La page 22 qui comprend l'erreur est en fait un doublon. Elle sera entièrement supprimée.                                                                                                              |
| <b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br><i>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</i>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                        |
| RELEVÉ DANS LE PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                  |
| A l'Orientation stratégique n° 10 les pages 21 & 22 font doublons.                                                                                                                                                                                                                                                            | La page 22 qui comprend l'erreur est en fait un doublon. Elle sera entièrement supprimée. Seule sera gardée la page 21.                                                                                |
| <b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br><i>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</i>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                        |
| RELEVÉ DANS LE REGLEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                  |
| A partir de la page 10 du document on retrouve quasiment à toute les pages un ou plusieurs astérisques (*) qui en principe devrait renvoyer vers une note de bas de page. Le document ne comportant aucune note de bas de page, le lecteur se pose la question de l'utilité des ces astérisque.                               | Les * renvoient au lexique figurant en annexe du règlement. La commune propose de supprimer les astérisques, mais ceci en soulignant la présence et l'utilité du lexique en introduction du règlement. |
| <b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br><i>Je note la réponse de la commune et la correction qui sera apportée, celle-ci répond clairement à ma demande.</i>                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                        |

| RELEVE DANS LE REGLEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les règles des différentes zones se présentent sous forme de tableau avec une partie de schémas explicitant et complétant la partie rédigée. Cette rédaction devrait faciliter la compréhension des règles, malheureusement la taille des schémas et les couleurs de fond utilisées rendent ceux-ci illisibles à moins d'utiliser une bonne loupe ou d'agrandir au moins 300 fois le document numérique. Les règles des différentes zones se présentent sous forme de tableau avec une partie de schémas explicitant et complétant la partie rédigée. Cette rédaction devrait faciliter la compréhension des règles, malheureusement la taille des schémas et les couleurs de fond utilisées rendent ceux-ci illisibles à moins d'utiliser une bonne loupe ou d'agrandir au moins 300 fois le document numérique.</p> <p>Les principaux schémas sont reproduits avec un zoom à la fin du document, mais ils gagneraient en lisibilité avec des couleurs de fond plus claires. D'autre part le lecteur n'est pas informé que ces schémas se trouvent agrandis en fin de document. (Exemple : page 19 &gt; page 50, un renvoi serait utile).</p> | <p>L'ensemble des schémas figurent en zoom dans la partie annexe du règlement.</p> <p>La commune propose de systématiser le renvoi vers la dite annexe pour chaque schéma figurant dans le règlement.</p> <p>De plus, les schémas qui le nécessitent seront encore agrandis davantage et la taille de la police augmentée.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>Je note la réponse de la commune et les modifications qu'elle propose d'apporter, celles-ci participeront à une meilleure lecture des documents.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| RELEVE DANS LE REGLEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Article AU1, page 27 du règlement écrit, dans la deuxième colonne « sont interdits : la création, l'extension de construction et les aménagements destinés à l'habitat et aux équipements d'intérêt collectif et services publics ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>L'erreur matérielle sera corrigée et les deux premières lignes du tableau amendées sur le modèle utilisé en zones U, A et N.</p>                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| RELEVE DANS LE REGLEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zone Uh, Ur, Up (U2b) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.</p> <p>Zone 1AUh : (AU2b) La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à H/2 (hauteur de la construction en tout point divisée par deux) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.</p> <p>Ce recul minimal de 3 mètres est porté à 8 mètres au droit des secteurs Uh et Ur.</p> <p><i>Ces règles ne vous paraissent-elles pas trop contraignantes dans le cadre de la densification ?</i></p> | <p>La philosophie du règlement est traduite par le schéma présenté ci-dessous et figurant en page 16 du tome B du Rapport de présentation.</p> <p>Les articles évoqués sont justement proportionnés pour garder l'équilibre entre les concepts de liberté et de sécurité.</p>  <p><b>UN RÈGLEMENT REPRÉSENTE UN COMPROMIS ENTRE</b></p> <p><b>QUALITÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter les gabarits et formes urbaines</li> <li>• Respecter les finalités et matérialités des sites</li> <li>• Contribuer à la fabrique du patrimoine de demain</li> </ul> <p><b>LIBERTÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre aux propriétaires d'exprimer leurs desirs et concrétiser leurs projets</li> <li>• Permettre aux propriétaires d'optimiser l'utilisation de leur espace</li> </ul> <p><b>SÉCURITÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir de manière pérenne aux riverains le respect de leur cadre de vie</li> <li>• Éviter pour les riverains le risque d'une altération majeure de la valeur de leurs biens</li> </ul> <p><b>ÉQUILIBRE</b></p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b></p> <p><i>Je note la réponse de la commune et du choix concernant le règlement.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Réponse de la commune                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le sur-zonage de la zone Uh au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, qui vise à protéger le bâti ancien (voir dispositions générales du règlement / légende du plan de zonage) ne facilite pas la lecture de la numérotation cadastrale d'autant que la couleur utilisée pour la localisation de cette zone est très sombre.</p> <p><i>Le sur-zonage correspondant exactement à la zone Uh, ne pourrait-on pas enlever la couche du sur-zonage et indiquer dans la légende de la zone Ur qu'elle est protégée au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme</i></p> | <p>Le sur zonage peut en effet être supprimé et remplacé par un simple complément dans la légende.</p>                                                  |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>Je note dans la réponse de la commune que le sur zonage sera supprimé pour faciliter la lecture des documents graphique.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                         |
| RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Réponse de la commune                                                                                                                                   |
| <p>Absence de l'échelle et de la numérotation des parcelles cadastrales sur les plans de zonage au format A4 (vue d'ensemble, zoom partie centrale, zoom partie nord &amp; zoom partie sud).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Les numéros de parcelles et les échelles seront intégrés à l'ensemble des plans de zonage.</p>                                                       |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande et facilitera la lecture des documents graphiques.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                         |
| RELEVÉ DANS LES OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Réponse de la commune                                                                                                                                   |
| <p><i>Au chapitre 1 du sommaire on peut lire :</i><br/> <u><i>1. prévoir l'intégration urbaine et paysagère des trois sites d'urbanisation future ....7</i></u><br/> <i>En réalité il n'y en a que 2 !!</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Il convient en effet de prendre en compte l'évolution du dossier et de référer uniquement aux deux sites d'extension urbaine finalement retenus.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                         |

| RELEVE DANS LES OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Une production minimale de logements à l'hectare :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de 15 logements à l'hectare.</li> <li>➤ Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect d'un quota de 15 logements à l'hectare.</li> </ul> <hr/> <p>Proposition de rédaction de l'OPA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de <b><u>minimum</u></b> 15 logements à l'hectare.</li> <li>➤ Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect d'un quota <b><u>minimum</u></b> de 15 logements à l'hectare</li> </ul> <p>Ceci permettrait de mieux répondre aux objectifs d'e densification et d'économie des surfaces urbanisables.</p> | <p>La densité de 15 logements à l'hectare correspond à celle du SCOT de Huningue - Sierentz, mais également à celle retenue par le SCOT du Sundgau, approuvé récemment avec l'aval de l'État, pour l'ensemble de ses villages.</p> <p>Il n'est donc pas illégitime pour la commune de Magstatt-le-bas de s'inscrire justement dans ce cadre.</p>                                 |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>Je note la réponse de la commune, son choix est pour les OAP des secteurs 1AUh de rester strictement dans les préconisations du SCoT, c'est le choix des élus et ce choix me semble cohérent avec les l'analyse des besoins et une urbanisation qui ne défigurera pas le cadre d'un village à dominante agricole.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| RELEVE DANS LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Les canalisations publiques d'eau ne sont repérées qu'à proximité immédiate de la zone de protection, l'assainissement n'est pas repéré sur le plan des servitudes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Les plans d'assainissement ne sont pas des servitudes et ne peuvent être de la sorte.</p> <p>Cela dit, en attendant la prise de compétence assainissement par la communauté d'agglomération au 1er janvier prochain, il n'existe pas de plan d'assainissement à ce jour. Concernant le fonctionnement de l'assainissement, il est décrit en page 7 de l'annexe sanitaire.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>Je note la réponse de la commune.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| RELEVE DANS LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Servitude I4 canalisation de transport d'électricité (<i>ligne de moyenne tension, ligne de haute tension</i>), le plan ne semble pas être à jour, certaines lignes n'existant plus</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Vérification est en cours avec la DDT. Le cas échéant, elle nous fournira un nouveau plan de servitude actualisé d'ici à l'approbation du plan local d'urbanisme</p>                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



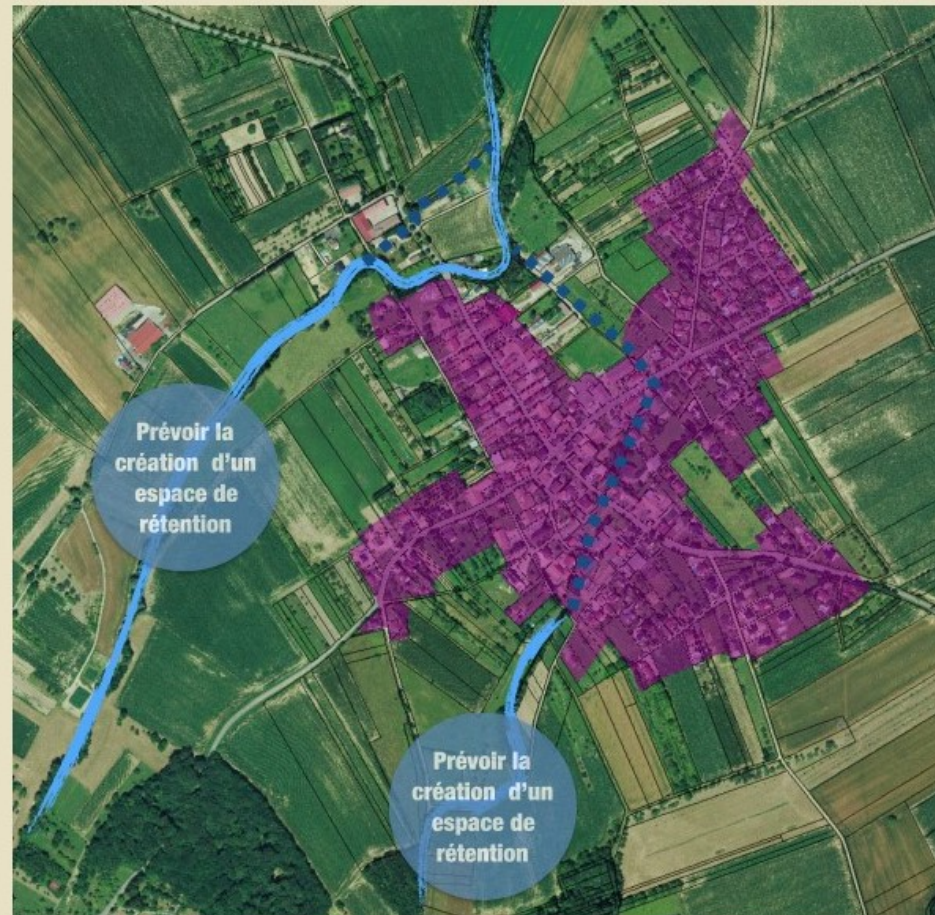
| RELEVE DANS LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES                                                                                                                                                                                                                               | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Une mise à jour du plan des servitudes me semble nécessaire.                                                                                                                                                                                                                  | Le plan de servitude nous est fourni par la DDT, nous lui avons demandé de nous fournir la dernière version à jour du dossier du plan.                                                                                           |
| <b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br><i>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond clairement à ma demande.</i>                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                  |
| RELEVE DANS L'ANNEXE SANITAIRE                                                                                                                                                                                                                                                | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                            |
| La commune dispose d'un réseau de collecte (unitaire) des eaux usées et prescrit la mise en place d'un réseau séparatif dans les zones d'extension urbaine sans pour autant disposer d'un zonage d'assainissement.                                                            | Les démarches n'ont historiquement pas été engagées en ce sens.<br>La communauté d'agglomération en charge de la compétence assainissement à partir du 1 <sup>er</sup> janvier prochain assurera les clarifications nécessaires. |
| Pour quelle raison la commune ne dispose t'elle pas de zonage d'assainissement ?                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br><i>Je note la réponse de la commune, le zonage d'assainissement devra être annexé au PLU après sa réalisation.</i>                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                  |
| OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES A CELLES DU PUBLIC                                                                                                                                                                                                                               | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                            |
| Le projet du PLU prévoit deux STECAL destiné à la création de deux centres équestre sur le ban communal.                                                                                                                                                                      | Un classement en zone agricole fragilise juridiquement la prise en compte des activités équestres à vocation non productive c'est-à-dire les sens mêmes des deux projets.                                                        |
| Pour quelle raison ces STECAL sont-ils classés en zone Neq alors qu'ils se trouvent en zone A ?                                                                                                                                                                               | Par conséquent, il importe de garder la nomenclature retenue.                                                                                                                                                                    |
| <b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br><i>Je note la réponse de la commune, celle-ci répond à ma demande.</i>                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                  |
| OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES A CELLES DU PUBLIC                                                                                                                                                                                                                               | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                            |
| Le projet du PLU prévoit la création d'un centre équestre en secteur Neq à l'est du village sur trois parcelles dont deux n'appartiennent pas aux personnes portant le projet de centre équestre, néanmoins le projet pourrait être réalisé sur la parcelle leur appartenant. | La réponse relative au tracé retenu pour le secteur Neq a été donnée aux deux demandes émanant du public relatives à cette question.                                                                                             |
| Cette modification entraîne la réécriture des OAP concernant ce secteur.                                                                                                                                                                                                      | Cependant, afin d'éviter toute ambiguïté, l'OAP sera enrichie d'une déclinaison permettant sa réalisation centrée uniquement sur le terrain actuellement propriété du porteur de projet.                                         |
| <b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br><i>Voir mon avis aux observations ORN-02, ORN-03, et ORN-04.</i>                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |

| OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES A CELLES DU PUBLIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>L'observation ORC-03 complétée par l'ORC-9 demande la création en zone Anc d'un secteur Ac placé à 150 mètres au moins des habitations, sans en préciser la surface.</p> <p><i>Cette demande devrait être précisée.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>La réponse proposée aux demandeurs est représentée ci-dessous. Elle apparaît parfaitement adaptée et proportionnée à la concrétisation d'un projet d'implantation tout en restant distante de plus de 300 mètres des futures habitations les plus proches.</p>  |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>Voir mon avis à l'observation ORC-03</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES A CELLES DU PUBLIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>L'observation ORC-08 complété par les documents graphiques ORC-14 demande la modification du zonage pour la création d'un hangar de maraîchage &amp; bucheronnage. Cette demande de modification se situe en limite de la zone Ur en zone Anc.</p> <p><i>Le type et la surface de cette exploitation ne permettent certainement pas la mise en place d'un secteur Ac trop proche des habitations, par contre la solution de création d'un STECAL avec des OAP et règles spécifiques serait éventuellement envisageable à cet endroit.</i></p> | <p>La réponse proposée aux demandeurs est représentée ci-dessous. Elle apparaît parfaitement adaptée et proportionnée à la concrétisation du projet présenté.</p>                                                                                                 |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> <i>Voir mon avis à l'observation ORC-08</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES A CELLES DU PUBLIC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Réponse de la commune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le projet de PLU prévoit la mise en place d'un secteur Nr au lieu-dit <i>Weihermatten</i> pour la réalisation d'un bassin de rétention.</p> <p>Pour quelle raison avoir mis en place un secteur Nr pour le bassin de rétention avec les règles de la zone N alors que l'on est en zone agricole ?</p> <p><i>Habituellement les communes mettent ce type de projet en « emplacement réservé ».</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>L'objectif de la prise en compte des risques inhérents aux deux cours d'eau et aux coulées de boue par la commune est plein et entier.</p> <p>Dans une version de travail, le projet de PLU comprenait la création de deux bassins de rétention couverts l'un et l'autre par un emplacement réservé.</p> <p>En l'absence d'étude définissant la localisation précise des digues, le Département (encore compétent à ce jour sur le sujet en attendant la prise de compétence GEMAPI par Saint-Louis Agglomération) a demandé qu'aucun emplacement réservé ne fige le principe d'une localisation. Le Département a toutefois accepté le zonage Nr du Moosbach sur la base de la pré-étude existante.</p> <p>En l'occurrence, les justifications seront renforcées pour bien donner à comprendre le raisonnement.</p> <p>De plus, afin de lever toute ambiguïté, la commune propose d'étendre à l'ensemble de la zone N du Règlement la possibilité de réalisation de digues d'écrtage des crues et coulées de boue d'utilité publique.</p> |
| <p><b>Avis du Commissaire Enquêteur :</b><br/> Voir avis à l'observation ORN-05.<br/> <i>Les crues, inondations et coulées de boues sont des événements climatologiques imprévisibles, les communes se doivent de prendre des mesures pour protéger les habitants de celles-ci, les digues et bassins de rétention sont des ouvrages d'utilités publiques qui dans une certaine mesure permettent de répondre à ces aléas.<br/> Le ban communal de Magstatt-le-Bas étant sujet à ce type d'évènements, les élus ont prévus de réaliser sur le territoire de la commune deux digues de rétention qui sont encore à l'étude, ce qui ne permet pas à la commune de mettre des emplacements réservés. Pour info cette parcelle se trouve à un endroit que les anciens ont appelés "Weihermatten", à mon avis cette dénomination n'a pas été faites sans raison.</i></p> <p><b>Dans le PADD à l'Orientat</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>ion Stratégique n°11 - Prévenir les risques naturels et technologiques, il est prévu deux emplacements pour la création d'espaces de rétention. Un seul espace est répertorié en zone Nr dans le règlement (écrit &amp; graphique), il conviendra de corriger les documents du Plan Local d'Urbanisme.</b></p> <p>Voir extrait PADD page suivante :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Prévention des risques de catastrophes naturelles

-  **COURS D'EAU NATUREL**
-  **COURS D'EAU BUSÉ**
-  **ESPACE DE RÉTENTION DES EAUX ET COULÉES DE BOUES À PRÉVOIR**



## ANALYSE & AVIS GLOBAL SUR LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

L'analyse du dossier du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magstatt-le-Bas et de ses différentes composantes laisse apparaître :

- que dans le Tome « A », le rapport de présentation, établi bien le diagnostic de l'état initial et de l'environnement en faisant ressortir les enjeux pour la commune et ses habitants;
- que dans la 1<sup>ère</sup> partie du Tome « B », le rapport de présentation explicite de manière claire les choix retenus pour établir le PADD, ainsi que l'articulation avec les documents supra-communaux tel que le SCoT ;
- que dans la 2<sup>ème</sup> partie du Tome « B », le rapport de présentation explicite les choix retenus pour établir le volet réglementaire des orientations retenues dans le PADD ;
- que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présente en détail toutes les orientations retenues permettant d'avoir une vision d'avenir garantissant la vitalité du village tout en préservant l'identité et le cadre de vie des habitants;
- que les besoins ont été bien identifiés, et que les solutions pour y répondre marquent la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain
- que le choix de la division du territoire en quatre zones avec des secteurs différenciés est cohérent avec les objectifs de la commune, il est justifié et mesuré. Le tableau d'évolution des surfaces démontre l'engagement de la commune à limiter l'expansion urbaine ;
- que le règlement écrit répond aux choix retenus dans le PADD et aux OAP des zones urbanisables ;
- que les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient l'intégration urbaine et paysagère des sites d'urbanisations futures, ainsi que celle de deux sites équestre ;

Confrontée à la nécessité de faire évoluer son document d'urbanisme datant du 6 juin 2005, la commune de Magstatt-le-Bas s'est engagée dans l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Outre la mise en conformité avec la réglementation, le but était de bien encadrer l'évolution du village en planifiant et maîtrisant le développement urbain, tout en préservant les espaces naturels et agricoles. A cet effet, une étude précise du besoin sur la période 2017-2030 et de la ressource actuelle a été conduite. Cette étude a permis de limiter l'extension des zones constructibles au stricte nécessaire.

Fondés sur le PADD et les OAP, les objectifs de la commune sont atteints puisque l'enveloppe urbaine ne s'étend pas mais se densifie, tout en intégrant la problématique de la circulation et du stationnement, en particulier dans la zone urbanisable 1AUh. Les déplacements doux sont pris en compte dans l'aménagement de la zone de développement 1AUh.

L'évolution des surfaces indique que les espaces agricoles et naturels sont préservés, voire même augmentés. Le périmètre de captage des eaux est protégé de toute pollution.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magstatt-le-Bas est cohérent avec les objectifs ayant présidé à son élaboration. Il répond avec mesure aux besoins à venir tout en prévoyant le développement futur. La question environnementale est prise en compte dans la définition du zonage et des règles qui y sont attachées.



#### ANALYSE & AVIS SUR LES CONTRAINTES ET RISQUES:

L'analyse du dossier du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magstatt-le-Bas et de ses différentes composantes laisse apparaître :

- Des risques d'inondation ;
- Des sols sujets à érosion favorisant les coulées d'eau boueuse. (qui peuvent toutefois être minimisées par l'alternance des cultures).

Le PADD prévoit de prendre en compte les risques de coulées de boue et d'inondation en prévoyant l'aménagement d'espaces de rétention.

Les coulées d'eaux boueuses qui peuvent également être minimisées par l'alternance des cultures.

#### ANALYSE & AVIS SUR LA FORME ET LES PROCEDURES:

- la composition du dossier est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, il est complet, suffisamment explicite, et contient les détails nécessaires à sa compréhension ;
- l'enquête publique relative au « *PLAN LOCAL D'URANISME* » de la commune de Magstatt-le-Bas s'est déroulée conformément à la réglementation ;
- les procédures en vigueur relatives aux enquêtes publiques, notamment en matière de publicité de l'enquête, ont été respectées ;
- l'affichage de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a bien été réalisé et maintenu pendant toute la durée de l'enquête sur le panneau d'affichage officiel de la commune de Magstatt-le-Bas ;
- le dossier d'enquête ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 3 septembre à 10h00 jusqu'au jeudi 3 octobre 2019 à 19h00, sur une durée totale de 30 jours consécutifs, à la mairie de Magstatt-le-Bas siège de l'enquête publique ;
- durant cette même période un point d'accès informatique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Magstatt-le-Bas ;
- un dossier numérique sur portail Internet a été mis à la disposition du public avec possibilité de faire des observations de manière dématérialisée, soit sur un registre numérique, soit par courriel (mail).

#### ANALYSE & AVIS SUR LE FOND:

- la commune de Magstatt-le-Bas, a apporté des éléments de réponses aux observations émises par les Personnes Publiques Associées ;
- la commune de Magstatt-le-Bas, a apporté les éléments de réponses aux recommandations émises par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) ;
- la commune a apporté des réponses aux observations du public faites sur les registres, courriels, ainsi qu'à celles reçues par courrier ;
- la commune de Magstatt-le-Bas, a apporté les éléments de réponses aux observations et questions émises par le Commissaire-Enquêteur ;

## CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'analyse du dossier démontre que les objectifs visés par les élus de Magstatt-le-Bas qui sont « *vouloir une vision d'avenir pour garantir la vitalité et préserver l'identité et le cadre de vie du village* » sont atteints.

Le zonage réalisé répond aux besoins de la commune pour les années à venir, en garantissant son développement, tout en préservant les surfaces agricoles et naturelles. Les zones urbanisées ou à urbaniser restent contenues dans l'enveloppe urbaine actuelle

Le zonage spécifique pour la zone urbanisable 1AUh, son règlement, et les OAP qui s'y rapportent sont à même de protéger les caractéristiques, l'identité et le cadre de vie du village. Les OAP sont créées dans le but d'aménager les liaisons de circulation automobile ou piétonne ainsi que le stationnement dans la zone urbanisable 1AUh.

Le règlement n'appelle aucune remarque particulière. Les règles fixées sont en accord avec les objectifs de la commune pour préserver l'identité et le cadre de vie du village, intégrer les nouvelles constructions en harmonie avec l'existant tout en prenant en compte la problématique de la circulation et du stationnement.

Bien que non concerné par des réservoirs de biodiversité, la qualité de l'environnement a été bien prise en compte. Les zones d'extension prévues s'inscrivent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en continuité directe avec le tissu bâti qu'elles visent à densifier, évitant ainsi la fragmentation des espaces agricoles et naturels. Des zones de « vergers & prairies » ont été conservées au sein de la zone urbaine & urbanisable et en limite de celles-ci avec la zone agricole.

S'agissant d'une enquête publique concernant le document d'urbanisme d'une petite commune, la participation du public peut être considérée comme bonne, si l'on se rapporte à l'analyse des consultations du dossier sur le portail Internet, le nombre de personnes étant venues à la permanence, et les observations reçues

Comme s'est souvent le cas pour les documents d'urbanisme la grande majorité des observations reçues concernent essentiellement la défense d'intérêts personnels dus au resserrement du tissu bâti visant à éviter l'étalement urbain.

- Au vu du dossier soumis à l'enquête ;
- Au vu des analyses effectuées à partir du dossier, considérant que la publicité de l'enquête publique a été satisfaisante et que l'information sur le projet du « Plan Local d'Urbanisme de Magstatt-le-Bas » ne pouvait pas passer inaperçue au vu des moyens mis en œuvre ;
- Considérant que le projet du « Plan Local d'Urbanisme de Magstatt-le-Bas » répond au principe d'intérêt général et est conforme aux prescriptions environnementales ;
- Considérant que les Personnes Publiques Associées ont, conformément aux textes, formulés leurs observations ;
- Considérant les recommandations émises par la Mission Régionale d'Évaluation environnementale (MRAe) et la prise en compte de celles-ci par monsieur le Maire ;
- Considérant les remarques et observations émises par le public et la prise en compte de celles-ci par monsieur le Maire ;
- Considérant les remarques et observations émises en tant que Commissaire-Enquêteur par mes soins et la prise en compte de celles-ci par monsieur le Maire ;
- Attendu que le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magstatt-le Bas traduit bien le souhait des élus d'avoir un projet global d'aménagement et d'urbanisme avec une vision d'avenir et que celui-ci fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols tout en préservant l'identité et le cadre de vie des habitants et garantissant la vitalité du village.

- Attendu que le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magstatt-le-Bas visé par la présente procédure s'inscrit pleinement dans les orientations du SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCoT) ;
- Attendu que le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magstatt-le-Bas est compatible avec les éléments de la trame verte et bleue du SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE) ;
- Attendu que le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magstatt-le-Bas est compatible avec :
  - le SDAGE Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015 ;
  - le PGRI Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015.
- Attendu que le projet n'a pas été remis en cause dans sa globalité, ni par le public, ni par les Personnes Publiques consultées ;
- Attendu que la commune s'est engagé à tenir compte des recommandations et réserves, et à faire les mises au point et corrections nécessaires ;

Compte tenu de ce qui précède, à partir des éléments figurant dans le dossier d'enquête, de mes analyses comprises dans le rapport d'enquête et en conformité l'analyse et l'avis dressé ci-dessus.

Je soussigné PATRICK DEMOULIN COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR donne un :

## AVIS FAVORABLE

### au

#### PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS

AVEC LES RESERVES ET RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

RESERVES :

- 1) *Modifier le tracé du zonage du secteur Neq et des OAP tel que défini dans mon avis aux observations ORN-02 & ORN-03, en s'appuyant sur le document graphique de l'ORN-04 ;*
- 2) *Limiter la parcelle Ac dans sa partie est comme demandé par la CDPENAF.*

RECOMMANDATIONS :

- 1) *Modifier les documents en y intégrant le deuxième secteur de rétention Nr ;*
- 2) *Apporter les différentes corrections aux documents du Plan Local d'Urbanisme ;*
- 3) *Ajouter le secteur Ac d'une surface de 1,7 ha ;*
- 4) *Ajouter le secteur Acr de 8,9 ares après consultations de la DDT et de la chambre d'agriculture.*

*Fait à Mulhouse le 14 novembre 2019*

PATRICK DEMOULIN  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR





# ANNEXES & PIÈCES JOINTES

PLAN LOCAL D'URBANISME

## ANNEXES

*Les annexes constituent des pièces indispensables à la bonne compréhension du rapport. Ce sont des analyses thématiques ou des développements importants dont seuls la synthèse ou le résumé seront intégrés dans le corps du rapport. Ces annexes feront partie intégrante de tous les exemplaires du rapport (Papier pour l'autorité organisatrice - numérique pour les copies).*

### LES ANNEXES SE TROUVENT DANS LE TOME II

#### PIECES JOINTES

*Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête. Elles comprennent entre autres et en fonction de l'enquête effectuée :*

- *l'ensemble des registres recueillis à l'issue de l'enquête ; l'ensemble des courriers adressés au commissaire enquêteur (ou au président de la commission d'enquête) ;*
- *l'ensemble des pétitions adressées au commissaire enquêteur (ou au président de la commission d'enquête) ;*
- *la copie écrite des courriels reçus sur le site dédié à cet effet ;*
- *les certificats d'affichage adressés au commissaire enquêteur (ou au président de la commission d'enquête), même si les maires n'ont plus l'obligation de les faire ;*
- *les journaux ou les extraits des avis d'enquête insérés dans les journaux ;*
- *un ou des exemplaires de l'affiche annonçant l'enquête publique.*

*Toute autre pièce concernant l'enquête adressée au commissaire enquêteur (ou à la commission d'enquête) et notamment les publicités complémentaires (bulletin municipal, tracts diffusés dans boîtes aux lettres, etc.).*

### LES PIECES JOINTES SE TROUVENT DANS LE TOME III

*Le rapport d'enquête publique ainsi que les originaux des annexes et pièces jointes sont déposés à la Mairie de la commune, siège de l'enquête publique, copie du rapport est transmis au Président Tribunal administratif de Strasbourg, au Préfet du Haut-Rhin, au Sous-préfet de l'arrondissement. Le rapport, les annexes et pièces jointes sont numérisées & enregistrées sur CD-ROM ou clé USB joint au rapport d'enquête publique.*