

ENQUÊTE PUBLIQUE

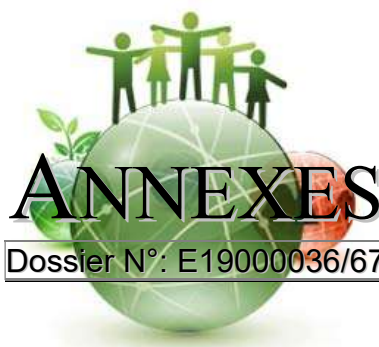
PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MAGSTATT-LE-BAS



TOME II



Dossier N°: E19000036/67

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).

SOMMAIRE

ANNEXE -1- Décision de la MRAe.....	3
ANNEXE -2- Avis des Personnes Publiques Associées	7
ANNEXE -3- Procès-verbal de synthèse.....	36
ANNEXE -4- Réponse au procès-verbal de synthèse.....	70

ANNEXE -1- Décision de la MRAe



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale
le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la
commune de Magstatt-le-Bas (68)**

n°MRAe 2018DKGE25

La Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-2, R. 104-8 et R. 104-28 ;

Vu la décision du 26 mai 2016 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est donnant délégation à son président pour certaines décisions au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas présentée le 8 décembre 2017 par la commune de Magstatt-le-Bas, relative à la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé (ARS) ;

Sur proposition de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Grand Est en date du 24/01/2018

Considérant le projet de révision du PLU de la commune de Magstatt-le-Bas ;

Considérant que le projet permet d'assurer la mise en cohérence du PLU avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Ill-Nappe Rhin, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Alsace et le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières ;

Habitat

Considérant que :

- le projet a pour objectif de « pérenniser la tonicité démographique de la commune » en ayant pour objectif d'atteindre 600 habitants en 2037, soit environ 120 habitants supplémentaires (482 habitants en 2014 selon l'INSEE) ;
- la commune identifie le besoin de construire 80 logements afin de répondre d'une part au léger desserrement de la taille des ménages et d'autre part à l'accueil de nouveaux habitants ;
- la commune intègre dans son projet 20 logements en densification de l'enveloppe urbaine (dents creuses), compte-tenu de l'importante rétention foncière constatée ;
- 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 ;

Observant que :

- la tendance démographique projetée est supérieure à la tendance observée entre 1999 et 2014 (INSEE), soit 68 habitants supplémentaires en 15 ans ;
- une densité de 15 logements par ha sera respectée dans les zones d'extension, conformément aux préconisations du SCoT ;
- les zones urbanisées et urbanisables sont réduites de 2,7 ha par rapport au PLU en vigueur ;

Risques et aléas naturels

Considérant que :

- même si la commune n'est pas couverte par un Plan de prévention des risques inondation (PPRI) ou un atlas des zones inondables, elle est soumise aux débordements du cours d'eau du Moosbach ainsi qu'à des coulées de boues ;
- la zone urbanisée de la commune est également soumise à l'aléa de remontée de la nappe phréatique et à l'aléa de « retrait-gonflement » des argiles ;

Observant que :

- pour lutter contre les débordements du Moosbach et les coulées de boues induites par l'érosion des sols, le projet prévoit des solutions d'écritages en amont du village, dont les zones de construction seront identifiées dans le règlement graphique par un zonage Nr ;
- le développement urbain se fera en prenant en compte l'aléa très faible à très fort (nappe sub-affleurante) de remontée de nappe affectant la zone urbanisée (les zones à urbaniser sont légèrement moins concernées), ainsi que l'aléa faible à moyen de « retrait-gonflement » des argiles ;

Assainissement

Constatant que le réseau d'assainissement unitaire de la commune est relié à la station d'épuration de Sierentz ;

Observant que la station d'épuration, d'une capacité nominale de 13 000 équivalents-habitants, est jugée conforme en équipements et en performance au 31/12/2016 par le portail d'information sur l'assainissement du Ministère de la transition écologique et solidaire¹ ; elle devrait permettre de répondre à la croissance démographique ;

Zones naturelles

Considérant que :

- les zones naturelles ont augmenté d'environ 22 ha par rapport au PLU en vigueur dont l'essentiel (19 ha) proviennent de surfaces agricoles ;
- le territoire communal est concerné par des zones à dominante humide ;

Observant que :

- le projet de PLU protège un îlot boisé au nord-est du ban communal, la ripisylve du Moosbach et le massif forestier situé au sud/sud-ouest (tous 2 identifiés comme paysage sensible à préserver par le SCOT), ainsi que les boisements au sein des zones agricoles et la ceinture de vergers existant autour du village ;
- les zones à dominante humide concernent une partie de la zone urbanisée mais pas les zones ouvertes à l'urbanisation ; le long du Moosbach, ces zones sont protégées par un classement en zone naturelle (Nb) ;

¹ <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

conclut :

qu'au regard des éléments fournis par la commune de Magstatt-le-Bas, la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur la santé et l'environnement ;

et décide :

Article 1er

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU de la commune de Magstatt-le-Bas (68) **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision ne dispense pas des autorisations administratives ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet dédié donnant accès aux informations des Missions régionales d'autorité environnementale.

Metz, le 6 février 2018

Le président de la MRAe,
par délégation



Alby SCHMITT

Voies et délais de recours

1) Vous pouvez déposer un **recours administratif** avant le recours contentieux. Ce recours administratif doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux (article R122-18 du code de l'environnement).

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

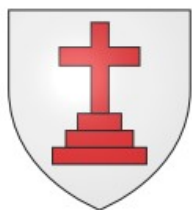
Le recours administratif peut être un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision :

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale
MRAE Grand Est c/o MIGT
1 boulevard Solidarité
Metz Technopôle
57 076 METZ cedex3

2) **Le recours contentieux**

a) Si la décision impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif. Il peut aussi être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre du plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux **doit être adressé au tribunal administratif compétent.**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

Dossier d'enquête publique :

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

- SCOT des Cantons de Huningue et de Sierentiz
- Etat
- CDPENAF
- ARS
- CD68
- Chambre d'Agriculture
- CCI
- RTE
- Commune de Koetzingue

P R A G M A - S C F

P

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR
À MAGSTATT-LE-BAS LE 11 JUIN 2019

LE MAIRE

Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto-verso

Avis n° 2019/004

- DECISION DU PRESIDENT -

**Portant avis
sur le projet de PLU arrêté de MAGSTATT-LE-BAS**

Le Président de Saint-Louis Agglomération,

VU les articles L 132-9 et L 153-16 du code de l'urbanisme,

VU le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des cantons de Huningue et de Sierentz approuvé le 20 juin 2013 et mis en révision le 26 septembre 2014 ;

VU la délibération du conseil municipal de MAGSTATT-LE-BAS arrêtant le projet de plan local d'urbanisme en date du 28 février 2019 ;

VU la transmission du projet de plan local d'urbanisme pour avis à Saint-Louis Agglomération en date du 4 mars 2019;

VU la délibération du conseil communautaire de SAINT-LOUIS AGGLOMERATION en date du 18 janvier 2017 donnant délégation au Président pour émettre les avis sur les plans locaux d'urbanisme pour le schéma de cohérence territoriale ;

VU l'analyse de la compatibilité du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de MAGSTATT-LE-BAS avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) des cantons de Huningue et de Sierentz ;

Considérant que le projet de PLU arrêté de MAGSTATT-LE-BAS traduit les objectifs et les orientations du SCOT des Cantons de Huningue et de Sierentz.

DECIDE

D'EMETTRE un AVIS FAVORABLE au projet arrêté du PLU de MAGSTATT-LE-BAS au regard de sa compatibilité avec les orientations du SCOT des cantons de Huningue et de Sierentz.



Fait à Saint-Louis, le 29 mai 2019
Le Président,

Alain GIRNY





PRÉFET DU HAUT-RHIN

SOUS-PRÉFECTURE DE MULHOUSE

Bureau des affaires communales
et de la réglementation
Affaire suivie par : Sylvie Dupont
☎ : 03 89 33 45 45
✉ : sylvie.dupont@haut-rhin.gouv.fr

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES DU HAUT-RHIN**

Service connaissance, aménagement et urbanisme
Bureau urbanisme et planification territoriale
Dossier suivi par : Daisy MAGNY
☎ : 03 89 24 87 51
✉ : daisy.magny@haut-rhin.gouv.fr

Monsieur le Maire

Mairie
2, rue des Menuisiers
68510 MAGSTATT-LE-BAS

Mulhouse, le 03 JUIN 2019

Objet : PLU arrêté

PJ : 1 avis technique de l'État et ses annexes

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, arrêté le 28 février 2019 par le conseil municipal de Magstatt-Le-Bas, après une période d'élaboration avec la participation des personnes publiques associées (PPA).

Après examen du projet de PLU arrêté et des observations émises par les services que j'ai consultés, je souhaite en souligner les points les plus importants avant son approbation.

1. Le projet de développement de la commune

À 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. 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.

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.

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.

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.

2. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

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.

3. 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.

4. L'intégration 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.

En conséquence, au vu des observations qui précèdent, j'émet un **avis favorable** au projet de PLU arrêté de la commune de Magstatt-Le-Bas **sous réserve** :

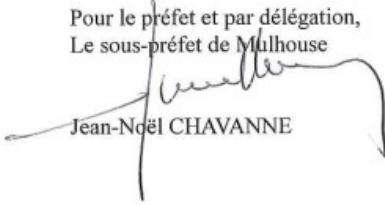
- de justifier de manière plus approfondie le potentiel de logements réalisables dans l'emprise urbaine ;
- de démontrer que le projet s'inscrit dans une logique d'économie du foncier et de lutte contre l'étalement urbain en supprimant la rétention foncière appliquée en extension et en portant une réflexion visant à optimiser la densité d'habitat sur les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine ;
- d'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 ;
- de mieux prendre en compte les problématiques de risques présents sur le territoire communal ;
- de préserver les milieux humides de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de leur porter atteinte.

L'annexe technique détaillée ci-jointe reprend l'ensemble des observations des services consultés que je vous suggère d'examiner avec soin en vue d'adapter le projet de PLU, avant son approbation.

Enfin, je vous rappelle qu'un défaut de prise en compte de ces observations est susceptible d'entraîner une illégalité du PLU et que la jurisprudence constante démontre que le juge administratif attache une importance particulière aux justifications des choix d'aménagement figurant dans le document d'urbanisme.

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires sont à votre disposition pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Mulhouse



Jean-Noël CHAVANNE

ANNEXE TECHNIQUE DÉTAILLÉE DE L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE DOSSIER DU PLU ARRÊTÉ DE MAGSTATT-LE-BAS

Les observations suivantes sont issues de l'analyse du PLU arrêté de la commune de Magstatt-Le-Bas par les services de l'État du Haut-Rhin, notamment la direction départementale des territoires, la délégation territoriale de l'agence régionale de santé, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine et l'unité départementale de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Grand-Est.

1. Perspectives d'évolution et évaluation des besoins en matière d'habitat

1.1. Le projet communal

À l'horizon 2038, la commune vise une croissance démographique dynamique de l'ordre de 1 % par an. Ces perspectives démographiques ont amené la commune à estimer un besoin de 60 logements pour accueillir près d'une centaine d'habitants supplémentaires et tenir compte du phénomène de décohabitation (passant de 2,56 à 2,35 personnes par ménage).

Si ces perspectives d'évolution démographique sont supérieures à celles observées sur la période 2010-2015 (0,1 %, Insee), elles sont justifiées dans le projet d'aménagement et de développement durable par le « *cadre de vie remarquable* » de la commune et la proximité « *des pôles d'emplois de Bâle et Mulhouse* ».

Afin d'atteindre les objectifs poursuivis en matière de logements, la commune projette de réaliser :

- 16 logements dans le tissu bâti existant ;
- près de 45 logements en extension du tissu bâti existant.

1.2. Les capacités de densification de l'enveloppe bâtie

Le projet de PLU arrêté prévoit de réaliser 16 logements dans l'emprise urbaine. Cette estimation du potentiel de constructions par densification est issue d'une analyse qualitative des terrains libres de constructions présents dans le bourg communal. Le rapport de présentation (RP) retient ainsi la probabilité de réaliser 2 logements sur 11 parcelles de jardin et 14 logements sur 21 parcelles vides. Les taux de mobilisation de 20 % pour les parcelles de jardin et de 65 % pour les vides identifiés, sont établis sur la base d'une analyse rétrospective 2000-2017 (p.48 du RP).

Afin d'asseoir les projections envisagées en densification, la commune complètera son analyse en précisant la surface totale représentée par l'ensemble des parcelles libres de construction. En effet, le raisonnement tenu revient à considérer que la mobilisation d'une parcelle permet la réalisation d'un logement. Or, suivant leur taille, il est possible de construire plusieurs logements par parcelle. En outre, il convient de joindre l'analyse rétrospective 2000-2017 qui a permis de définir les probabilités d'urbanisation des terrains identifiés. En l'absence des surfaces des parcelles vides et sans les éléments fondant la rétention appliquée, les capacités de densification sont insuffisamment justifiées. Il est en outre rappelé que des leviers, tels que la taxe sur le foncier non bâti, permettent de lutter contre la rétention foncière.

Par ailleurs, si le nombre de logements vacants présents sur le territoire communal permet la rotation liée à la fluidité du marché, les capacités de mutation du bâti (réhabilitation par exemple) n'ont pas été étudiées dans le dossier arrêté.

En conséquence, il est demandé à la commune de compléter le RP par des éléments permettant d'aboutir à une meilleure approche du potentiel de logements réalisables en densification de l'emprise urbaine.

1.3. Les secteurs d'urbanisation future

Le projet de PLU arrêté prévoit la construction d'environ 45 logements en extension de l'enveloppe urbaine sur 3,73 hectares répartis en deux zones immédiatement constructibles (1AUh) situées :

- à l'ouest du ban communal : 0,69 hectare ;
- à l'est du bourg : 3,04 ha.

Sur la base d'une densité de 15 logements par hectare, le PADD estime le besoin foncier en extension à 2,9 hectares pour réaliser « quelque 44 » logements. En ouvrant à l'urbanisation 3,73 hectares, le projet de PLU permet une urbanisation supplémentaire de l'ordre de 25 à 30 % (et non de « 10 à 15 % » comme évoqué p.10 du PADD). Le PADD justifie cette surface supplémentaire par des « *problématiques de rétention foncière* ». Si la rétention foncière peut être fondée dans l'emprise urbaine, elle ne peut l'être en extension du tissu bâti existant.

Aussi, le projet de PLU ne favorisant pas la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain dont les objectifs chiffrés sont à faire figurer au PADD (conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme), les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension seront en adéquation avec le besoin identifié sans être majorées.

1.4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Toutes les zones 1AUh, destinées à être urbanisées, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le projet de PLU. Conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, le « *périmètre des [...] secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques* ». Ainsi, les périmètres des zones faisant l'objet d'OAP devront être matérialisés sur les plans de zonage du PLU.

Ces OAP visent une production minimale de 15 logements par hectare par tranche d'une taille minimale de 0,7 hectare. Il est néanmoins précisé p.16 que « *ces tailles minimales ne s'appliquent pas aux éventuels reliquats en phase finale d'aménagement du site* ». Afin de permettre l'aménagement global des zones, il est demandé à la commune de modifier cette disposition des OAP en supprimant la possibilité de laisser un reliquat inférieur à cette taille minimale.

S'agissant de l'OAP de la zone 1AUh Ouest, elle porte sur un secteur plus important que la zone 1AUh, débordant ainsi sur la zone naturelle. Les aménagements paysagers prévus sur la zone naturelle de ce secteur ont vocation à favoriser l'intégration paysagère de la zone d'habitat envisagée. La vocation naturelle de ces secteurs a ainsi pour seul objectif la réduction chiffrée des zones ouvertes à l'urbanisation, ces dernières ayant pourtant fait l'objet d'une majoration par rapport au besoin réel exprimé. Par ailleurs, la vocation choisie pour les aménagements éco-paysagers de la zone Ouest n'est pas cohérente avec ceux de la zone 1AUh Est, qui sont classés en 1AUh dans le projet de PLU.

En conséquence, la vocation des secteurs d'aménagements éco-paysagers des futures zones d'habitat devra être harmonisée dans le PLU avant son approbation.

1.5. La consommation foncière liée aux perspectives d'habitat

La consommation foncière annuelle moyenne établie entre 2008 et 2018 (p. 47 du RP, Tome A) est de 0,34 ha par an. Pour répondre à une « *gestion parcimonieuse de l'espace* », le RP précise p. 47 qu'il « *importe de diviser cette consommation foncière par un coefficient proche de 2* » pour les 20 prochaines années, ce qui reviendrait à avoir une consommation foncière annuelle moyenne proche de 0,17 ha/an.

Le projet de PLU prévoit pour la période 2018-2038 d'ouvrir à l'urbanisation 3,73 ha en extension du tissu bâti existant ce qui représente une consommation foncière théorique d'environ 0,19 ha/an.

Il est en outre projeté la construction de 16 logements en densification pour lesquels il n'est pas estimé la surface que ces derniers pourraient artificialiser.

En conséquence, les possibilités offertes en matière d'artificialisation dans le projet de PLU sont plus généreuses que les ambitions de modération de la consommation d'espace visées dans le dossier présenté.

Afin de participer à l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (devant figurer au PADD en vertu de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme) et tendre vers l'objectif rechercher en matière de consommation foncière (0,17 ha/an en moyenne), la commune est invitée à ajuster les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension qui ont été majorées de 25 à 30 % sans fondement.

De plus si la densité prévue sur les secteurs d'extension sont compatibles avec celle qui est prescrite par le SCOT, la commune est invitée à densifier davantage pour réduire la consommation foncière générée par cette dernière.

1.6. Un projet de PLU compatible avec le SCOT

Pour la période 2008-2030, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des cantons de Huningue et Sierentz, avec lequel le projet de PLU doit être compatible prévoit :

- la réalisation de 30 % des nouveaux logements en densification ;
- une densité minimale de 15 logements par hectare, y compris voirie de desserte et espaces verts ;
- une mixité en termes de typologies de logements pour les opérations de plus de 20 logements ou s'appliquant sur une superficie supérieure à 1 hectare (20 % de logements collectifs ou intermédiaires) ;
- une surface maximale en extension destinée à l'habitat de 6 ha.

Bien que la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT ne soit analysée qu'au regard des orientations du PADD (alors que c'est l'ensemble des pièces du PLU qui doivent être compatibles avec ce dernier), les prescriptions relatives aux perspectives d'habitat sont globalement respectées dans le projet communal.

Concernant plus particulièrement le contenu du rapport de présentation, même si le PADD correspond à la pierre angulaire du projet communal, l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT, exigée par l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, s'effectue au regard de l'ensemble des documents du PLU et notamment les pièces réglementaires. En conséquence, le Tome B du rapport de présentation sera complété par les justifications adéquates sur ce point.

1.7. Les évolutions prévues pour les équipements existants

Le PADD prévoit de valoriser le pôle école pour permettre un espace détente et sport à l'arrière de l'école, ainsi que le pôle mairie – église – salle communale. La traduction réglementaire pour permettre la mise en œuvre de ces projets se limite à un zonage Up pour le pôle école et à un zonage Up et Uh pour le second pôle. Sans maîtrise foncière et sans la mise en place d'emplacement réservé, la commune ne garantit pas la réalisation effective de ces projets visant à améliorer les services publics offerts à la population, ce qui restreint la déclinaison prévue à l'article R.151-9 du code de l'urbanisme concernant l'orientation n°5 du PADD,

2. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Le projet de PLU délimite, au sein des zones naturelles, deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dénommés Neq, pour permettre l'implantation de projets équestres.

D'une manière générale, il est rappelé à la commune que le caractère exceptionnel de la délimitation, inscrit à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, doit explicitement être justifié, notamment « *en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.* ». Le RP pourra utilement être complété par ces éléments, notamment pour les secteurs Neq où des constructions nécessitant une desserte par les réseaux sont prévues.

Les deux secteurs Neq, permettant l'implantation de projets équestres, poursuivent des objectifs différents : l'un étant destiné à une vocation de dressage et spectacle, l'autre s'orientant plutôt vers de l'élevage avec une activité de pension pour chevaux. Au regard de cette différenciation, la commune est invitée à prévoir deux secteurs distincts afin de limiter les occupations et utilisations du sol aux besoins propres à chaque projet équestre.

Par ailleurs, le projet de PLU arrêté prévoit un règlement littéral commun pour ces deux projets distincts, qui inclut des constructions à destination d'habitation et d'hébergements touristiques (gîtes notamment). Si l'équitation est au cœur de ces deux projets, les possibilités de construction de logement et de gîtes ne sont pas justifiées dans le RP. Le développement de l'accueil touristique n'est pas mis en évidence comme étant une composante de la valorisation du potentiel d'activités équestres visée sur le territoire communal. En conséquence, l'emprise au sol cumulée de 300 mètres carrés permise pour la construction de logement et/ou de gîtes ne peut être maintenue sans justification complémentaire, les capacités d'accueil prévues sur ces secteurs devant être limitées. En plus des possibilités offertes pour un logement et/ou des gîtes, les constructions équestres autorisées sur les secteurs Neq peuvent atteindre jusqu'à 1400 mètres carrés d'emprise au sol (p.39 du règlement littéral). Il conviendra de mettre en cohérence le RP (p.31 du Tome B) qui évoque une emprise au sol maximale de 1200 mètres carrés.

Enfin, l'intégration urbaine et paysagère des deux secteurs Neq est encadrée par des OAP. Cependant, ni le RP, ni le règlement littéral, ni les règlements graphiques ne mentionnent l'existence de ces OAP. Ainsi, le respect de ces dernières ne paraît pas garanti. Conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, il est demandé de matérialiser les périmètres des zones faisant l'objet d'OAP sur les règlements graphiques du PLU. Il conviendrait, en outre, de rappeler le respect de ces OAP dans le règlement littéral des zones concernées.

3. La gestion du risque inondation dans le projet communal

La commune est traversée par le Moosbach qui est susceptible de déborder en cas d'épisodes pluvieux importants (p.79 du RP, Tome A). L'aléa lié aux coulées d'eaux boueuses est également avéré sur le territoire communal.

Pour contenir ces risques, les solutions mentionnées dans le RP (Tome A) consistent à créer des bassins de rétention en amont des habitations : l'un pour prévenir les débordements du Moosbach en amont du village (au nord-ouest), l'autre pour prévenir les coulées d'eaux boueuses au sud-ouest étudié dans le cadre du plan de gestion de l'espace rural et périurbain (GERPLAN).

En cohérence avec ces projets, le PADD prévoit, dans son orientation stratégique n°11, la réalisation de travaux pour prendre en compte ces risques, et notamment les deux bassins de rétention (illustration p.23 du PADD). La traduction réglementaire de cette orientation se limite à la délimitation d'un seul zonage Nr au sud-ouest où il sera possible de réaliser « une digue d'écroulement des crues et coulées de boues ». En conséquence, il convient de préciser les raisons qui ont amené la commune à ne pas traduire la prise en compte du risque le long du Moosbach. Par ailleurs, le règlement littéral (p.38) ainsi que le RP (p.30, Tome B) évoque la présence de deux secteurs Nr dans le projet de PLU. Les pièces feront l'objet d'une mise en cohérence interne avant l'approbation du PLU.

Néanmoins, la délimitation du zonage Nr mériterait d'être explicitée dans la mesure où il s'agit d'un secteur étudié dans le cadre du GERPLAN dont l'étude n'est pas jointe au dossier et que le zonage Nr est plus restreint que le site illustré p.81 du RP (Tome A). En outre, au regard des occupations et utilisations du sol permises en zone Nr (équipements publics d'infrastructure et digue d'écroulement), la commune est invitée à mobiliser l'outil approprié ouvrant le droit de délaissement aux propriétaires si la maîtrise foncière des terrains concernés n'est pas communale (conformément aux dispositions des articles L.151-41 et L.152-2 du code de l'urbanisme).

Enfin, les travaux envisagés doivent permettre de protéger les secteurs bâtis existants et la population exposée. Ils ne permettent pas d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes face à ce risque. Ainsi, il conviendrait de démontrer, dans le RP, que les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas exposés à ces phénomènes.

Enfin, la mise en place de haies en amont des secteurs habités ou destinés à l'être peut également contribuer à réduire les incidences liées au phénomène de coulées d'eaux boueuses sur les secteurs exposés à ce risque.

Enfin, il est précisé, p.32 du rapport justificatif, qu'un «surzonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme protège une partie des secteurs Nr». Or, les règlements graphiques du projet de PLU arrêté ne confirment pas ce point. Il conviendra d'harmoniser les différentes pièces du PLU au regard de ce constat avant son approbation.

En l'état, le projet de PLU prend insuffisamment en compte les problématiques de risque, notamment en permettant l'urbanisation de secteurs exposés à des phénomènes de coulées d'eaux boueuses.

4. L'intégration des enjeux environnementaux

Les secteurs inventoriés comme des zones à dominante humide sont illustrés dans le RP (Tome A, p.66). Parmi ces derniers, certains font l'objet de différents zonages où la constructibilité est permise dans le projet de PLU : Acr, Ac, Neq.

Toutefois, le caractère humide de l'ensemble des secteurs cités précédemment n'a pas été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU. En cette absence de caractérisation, il convient, par précaution, de préserver ces milieux de tout aménagement susceptible d'affecter la fonctionnalité. Ainsi, il est demandé à la commune de les identifier sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Afin de préserver efficacement ces milieux à enjeux environnementaux, il convient d'associer à cette trame graphique des prescriptions visant leur préservation dans le règlement littéral. Dans ces secteurs humides, il est notamment possible d'interdire tout remblaiement, toute excavation, les travaux de drainage et les constructions.

Le projet de PLU identifie différents milieux (bois rivulaires, bosquets ...) au titre de cet article et le règlement littéral associe à ces derniers des prescriptions visant à *"garantir la préservation et la confortation de la biodiversité et à conforter la place des boisements, des ripisylves et des haies dans la structure paysagère des espaces"*. Néanmoins, pour une meilleure mise en œuvre du PLU, il est attendu que la commune décline ces prescriptions qualitatives en détaillant les occupations et utilisations du sol permises ou interdites sur ces milieux.

En outre, les bois rivulaires du Moosbach (identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) font l'objet de différents zonage : Nb, Anc et Acr. Il est rappelé qu'en l'absence de SCOT intégrateur, le PLU doit démontrer qu'il s'inscrit en compatibilité avec l'ensemble des documents de rang supérieur avec lequel ce lien d'opposabilité s'applique et notamment avec le SDAGE qui préconise une bande inconstructible de six mètres minimum de part et d'autre des cours d'eau (orientation T5B, O2.4). Le règlement littéral ne prend pas en compte cette règle de recul. En conséquence, il est demandé à la commune d'y remédier avant l'approbation du PLU.

5. Observations sur les documents présentés

1.1. Le rapport de présentation

p.6 du RP (Tome A), il convient d'actualiser l'avancement du SAGE Ill Nappe Rhin, qui a été approuvé le 1^{er} juin 2015.

p.30 du RP (Tome A), il est question de deux secteurs Nr. Or, les règlements graphiques ne font apparaître qu'un seul zonage Nr. Il conviendra de corriger cette erreur avant l'approbation du PLU.

p.32 du RP (Tome B), il est précisé qu'un surzonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme protège une partie des secteurs Nr, ce qui est incohérent avec les règlements graphiques joints au projet de PLU arrêté. Il convient d'actualiser les justifications apportées dans le rapport de présentation.

1.2. Le PADD

Les pages 21 et 22 du PADD sont identiques. Il conviendra d'en supprimer une avant l'approbation du PLU.

1.3. Le règlement

p.33, le préambule de la zone agricole fait référence au sous-zonage Aa non constructible et omet de citer le sous-zonage Acr. Il convient d'actualiser les différents zonages correspondant à la zone agricole avant l'approbation du PLU.

p.36, le règlement fait référence à un secteur Acp pour limiter la hauteur des équipements des puits de pétrole. La commune n'étant pas concerné par ce zonage et ces équipements, ce paragraphe sera supprimé avant l'approbation du PLU.

p.38, le préambule de la zone naturelle précise que le sous-zonage Nr fait l'objet de deux secteurs. Or, les règlements graphiques ne font apparaître qu'un seul zonage Nr. Il conviendra de corriger cette erreur avant l'approbation du PLU.

1.4. Les règlements graphiques

Conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, le « *périmètre des [...] secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques* ». Ainsi, les périmètres des zones faisant l'objet d'OAP devront être matérialisés sur les règlements graphiques du PLU.

1.5. Les annexes

Il convient de joindre en annexe du projet de PLU l'arrêté préfectoral du 17 juillet 1981 de déclaration d'utilité publique instaurant les périmètres de protection du forage d'alimentation en eau potable grevant le territoire communal sur la partie sud. Si ces forages ne sont plus utilisés pour l'alimentation en eau potable de la commune, il convient néanmoins de respecter les prescriptions de cet arrêté préfectoral. À cet effet, je vous transmets en annexe au présent avis cet arrêté. En outre, vous trouverez également en annexe un plan des servitudes d'utilité publique mis à jour à joindre au dossier de PLU lors de son approbation.

Par ailleurs, l'annexe sanitaire du projet de PLU (p.6) précise que la commune ne dispose pas de zonage d'assainissement. Le RP (p.87 du Tome A) confirme ce point. Or, le zonage d'assainissement fait partie intégrante des annexes du PLU. Pour rappel, les communes ont l'obligation de réaliser un zonage d'assainissement afin de définir les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif, et ce conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.



**Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers du Haut-Rhin
Session du 16 mai 2019**

Avis rendu sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté
de la commune de **Magstatt-le-Bas**

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L112-1-1 et D 112-1-11 ;

VU le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

VU le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif et notamment ses articles 5 et 6 ;

VU l'arrêté préfectoral du 24 août 2015, portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 mai 2018, portant délégation du préfet au DDT ;

VU la subdélégation au directeur adjoint de la DDT du 7 mai 2019 ;

VU la saisine de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin par la commune de **Magstatt-le-Bas** pour son plan local d'urbanisme en date du 4 mars 2019 ;

Considérant la nécessité de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers dans le département du Haut-Rhin ;

Considérant que le projet de PLU impacte les espaces agricoles et la préservation des milieux naturels et forestiers ;

Considérant le nombre et la dimension des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin, émet un avis favorable au PLU arrêté de la commune de Magstatt-le-Bas, avec les recommandations suivantes :

- 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.

Fait à Colmar, le 17 mai 2019

le préfet du Haut-Rhin
Le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires du Haut-Rhin

Philippe STIEVENARD

Délégation Territoriale du Haut-Rhin

Service Santé et Environnement

Affaire suivie par : Carl HEIMANSON
Courriel : ars-grandest-dt68-vsse@ars.sante.fr
Tél : 03 69 49 30 46
Fax : 03 89 29 69 26

Le Délégué territorial du Haut-Rhin

A

Monsieur le Directeur
DDT du Haut-Rhin
SCAU/BUPT
3, rue Fleischhauer – Bâtiment K
68026 COLMAR CEDEX

- à l'attention de Mme Daisy MAGNY

Colmar, le 15 AVR. 2019

Vos réf : votre courrier du 15 mars 2019.

Nos réf : DT68/SE/AM/CH/2019/04/n°77

Objet : PLU de la commune de MAGSTATT-LE-BAS – Projet arrêté

Par courriel daté du 15 mars 2019, vous informez mes services que la commune de MAGSTATT-LE-BAS a arrêté son PLU.

Après examen de l'ensemble des documents, je vous informe que compte de tenu de la prise en compte de la servitude d'utilité publique liée au périmètre de protection rapprochée, des contraintes liées aux usages des sols et des autres enjeux santé-environnementaux, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet du PLU arrêté par la commune de MAGSTATT-LE-BAS.

P/le Délégué territorial du Haut-Rhin
L'ingénieur d'études sanitaires,



Carl HEIMANSON

COPIE POUR INFORMATION :

- Monsieur le Maire
Rue des Mésanges
68510 MAGSTATT-LE-BAS
- Monsieur le Directeur
DREAL Grand-Est
Service évaluation environnementale
14, rue du Bataillon de Marche n°24
BP 81005 / F
67070 STRASBOURG CEDEX

ALSACE

Conseil départemental

HAUT-RHIN

Direction Europe,
Attractivité et Aménagement
Service Aménagement des Territoires

Monsieur Lucien BRUNNER
Maire
Mairie
2 rue des Menuisiers
68510 MAGSTATT-LE-BAS

Dossier suivi par Mathias MEONI
Tél. : 03 89 30 61 28

Colmar, le 18 JUIN 2019

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié pour avis au Conseil départemental du Haut-Rhin, votre projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme.

J'ai le plaisir de vous faire savoir que ce dossier a recueilli l'avis favorable du Département, sous réserve de prise en compte de l'observation suivante :

- En 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.

L'étude des documents communiqués me conduit à formuler quelques observations que je vous remercie de bien vouloir examiner (cf. pièce jointe). Celles-ci portent principalement sur les thématiques de l'environnement et des infrastructures, ainsi que sur le règlement et sur les plans de zonage.

J'attire en particulier votre attention sur le fait qu'il serait souhaitable de prévoir un emplacement réservé pour le bassin de rétention situé au sud du village et décrit en page 81 du rapport de présentation – tome A au lieu d'un zonage spécifique Nr.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



La Présidente



Brigitte KLINKERT

100 avenue d'Alsace - BP 20351 - 68006 Colmar CEDEX
Tél. 03 89 30 65 98 - Fax 03 89 21 93 46 - deaa-amt@haut-rhin.fr

 haut-rhin.fr  facebook.com/tanduhautrhin  [@hautrhin](https://twitter.com/hautrhin)

AVIS ET OBSERVATIONS RELATIFS AU PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS

L'examen du projet de PLU arrêté appelle les observations suivantes :

◆ 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^{er} 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 1AUh Est : trois accès sont prévus sur RD :
 - o 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 visibilitées au débouché.
 - o Un accès sur la RD 21 II via une voie communale. La visibilité au débouché est réduite par le stationnement.
 - o Des aménagements de sécurité devront être prévus.
- Zone Neq (deux sites d'activités équestres) :
 - o Le 1^{er} 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.
 - o Le second site débouche sur la RD 21 II hors agglomération, un régime de priorité adéquat devra être installé en tenant compte des visibilitées.

◆ 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.

♦ **Concernant le règlement**

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).

♦ **Concernant les plans de zonage**

Echelle des plans :

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

**Service Gestion du
Territoire**

Objet
Avis sur le P.L.U. de
MAGSTATT-LE-BAS
Référence
FR/BS/120

Dossier suivi par
Frédéric ROY
03 89 20 98 03
frederic.roy@alsace.chambagri.fr

MAIRIE
A l'attention de Monsieur le Maire
2 rue des Menuisiers
68510 MAGSTATT LE BAS

Sainte Croix en Plaine, le 5 juin 2019

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 13 mars 2019, et en application des articles R 153-16 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural relatifs à la réduction des espaces agricoles, veuillez trouver ci-après l'avis de notre compagnie concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal le 28 février 2019.

Nous vous remercions de nous avoir conviés à l'élaboration du PLU au travers des deux réunions des personnes publiques associées en date du 11 décembre 2017 et 25 Février 2019 à la Mairie de MAGSTATT-LE-BAS.

Dans un premier temps, nous tenons à souligner la qualité globale du document d'urbanisme tel qu'il est rédigé. Il présente les enjeux du territoire qui sont ensuite déclinés dans les différentes pièces du dossier.

Il ressort de l'étude des pièces du PLU en notre possession, (rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, règlement, zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation), un certain nombre de remarques énumérées ci-après.

Appréciation globale

Le PLU prend en compte une préservation des terres agricoles qui se traduit par une réduction de plus de 1 ha de zones U constructibles et 2 ha de zone AU futurement constructibles de l'ancien PLU. Néanmoins, la volonté de réduire au maximum les extensions urbaines ne se traduit pas par une forte proportion de nouveaux logements dans l'actuel tissu urbain. Ces derniers représentent 16 logements soit moins d'un tiers des 60 logements projetés.

Concernant la thématique du développement agricole dans la commune : Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable prend en compte l'importance de l'activité agricole en tant que filière économique avec une préservation au mieux du potentiel agronomique et des besoins des

**Siège Social
Site du Bas-Rhin**
Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM - CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél. : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54
Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin
11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél. : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01
Email : direction@alsace.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z
www.alsace.chambagri.fr

filières. Si certaines exploitations agricoles ont déjà réalisé ces dernières années leur sortie d'exploitation, d'autres sont restées à proximité ou dans les zones urbaines.

Une réunion de concertation agricole a eu lieu le 10 avril 2017 avec l'ensemble des exploitants de la commune. Il est ressorti de cette réunion des besoins de la profession en termes de zone de constructibilité agricole. Des secteurs clairement délimités doivent permettre la construction de bâtiments d'exploitation en fonction des besoins et des sensibilités des lieux.

Cette orientation se traduit dans le document en notre possession au niveau :

- d'un zonage de constructibilité agricole incluant les exploitations ayant déjà réalisé une sortie d'exploitation.
- des zones futures de projet de sorties d'exploitations agricoles repérées suite à des demandes de la profession agricole.

La mise en place de ces zonages permettra de pérenniser l'activité agricole sur la commune de MAGSTATT-LE-BAS.

Rapport de présentation – 1^{ère} partie – diagnostic

L'article L151-4 du code de l'urbanisme demande que le rapport de présentation du PLU établisse « *les prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements de services* ».

L'ensemble de ces éléments se retrouve dans le rapport de présentation au niveau des justifications et des orientations prises dans le nouveau PLU.

PADD :

La commune a retenu un scénario de développement démographique modéré (population de 600 habitants à l'horizon 2038) qui conserve néanmoins une dynamique démographique au regard de la situation géographique, économique et sociale de la commune. L'apport de 100 habitants entre 2018 et 2038, générera la construction de 60 nouveaux logements. Ils se répartissent en 42 logements pour l'accueil de la nouvelle population et 18 logements pour le maintien de la population

actuelle en prenant en compte un desserrement des ménages de 2.35 personnes.

Ce développement démographique de 1% par an (5 habitants en moyenne) est modéré et va dans le sens d'un développement démographique mesuré et d'une gestion raisonnée du foncier.

Au regard de l'analyse du potentiel foncier du PLU, nous constatons qu'environ 4 ha de dents creuses sont mobilisables avec une densité de 15 logements à l'hectare. Néanmoins seules 32 parcelles représentant une surface totale de 1 ha seront mobilisables dans cette enveloppe.

- 11 parcelles sont des espaces de jardin en propriété de maison voisine avec une mobilisation de surface de 20 % générant une production de 2 logements.

- 21 parcelles libres de constructions seront mobilisables à hauteur de 65% permettant la réalisation de 14 logements.

Si nous saluons cette volonté de privilégier la densification au sein du tissu urbain conforme aux orientations du SCOT en vigueur, nous nous interrogeons sur les 35% de rétention estimés sur les 21 parcelles libres de constructions. Une estimation de plus de 80% de mobilisation de ces parcelles nous semble plus réaliste au regard du contexte local et permettrait de construire plus de 20 logements en densification.

La commune de MAGSTATT-LE-BAS possède deux poches urbaines non bâties cumulant une surface d'environ 4 ha. Les 44 logements représentant plus des deux tiers des nouveaux logements se feront sur ces zones d'extension. Une rétention de plus de 25% est estimée sur ces parcelles réduisant le potentiel de développement en zone 1AUh à 2.89 ha urbanisables de suite. Les habitats collectifs et intermédiaires seront privilégiés permettant d'appliquer une densité de 15 logements à l'hectare conformément à la prescription du SCOT en vigueur.

Nous nous interrogeons sur les 25% de rétention estimés sur ces parcelles libres de constructions. Sur des terrains futurement urbanisables, le taux de rétention est normalement assez faible et peut être estimé à moins de 10%. L'application d'un taux de rétention plus faible conjugué avec un taux de densification supérieur à 15 logements par hectare permettra de réduire les surfaces d'extensions projetées.

Préservation et développement de l'activité agricole

L'activité agricole est prise en compte dans le projet politique du PLU à travers l'orientation stratégique « conforter la vitalité économique, le

commerce, l'agriculture et le tourisme». Elle encadre strictement la constructibilité agricole dans des zonages.

Ceci conforte le dynamisme existant de l'agriculture à MAGSTATT-LE-BAS. Elle répond aux besoins agricoles exprimés lors de la concertation d'avril 2017 et permet aux exploitations agricoles existantes situées en zone agricole et urbaine de se développer durant les 15 prochaines années.

Rapport de présentation – 2^{me} partie –Exposé des choix et justification du PLU

Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.

Les surfaces inscrites à l'ancien PLU en zones AU dévolues au développement urbain et économique ont été très partiellement utilisées durant l'application du document d'urbanisme, laissant néanmoins de la surface disponible à l'extérieur de la tache urbaine pour le futur PLU.

Nous constatons une volonté de la commune de réduire ces zones et de limiter par conséquent la consommation foncière par rapport au PLU précédent.

Celle-ci se traduit par :

- le retour de 2.27 ha de zones futurement urbanisables du PLU précédent en zones agricoles.
- La réduction de plus de 1 ha de zones urbaines du PLU.

Ces actions vont dans le sens d'une modération de la consommation d'espace et de la limitation de l'étalement urbain comme édicté à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme concernant la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine. Néanmoins l'application d'une densité supérieure à 15 logements à l'hectare en zone d'extension accompagnée d'une mobilisation plus importante des vides dans le tissu urbain actuel et futur permettrait d'améliorer la lutte contre l'étalement urbain.

Les choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit.

Dispositions du PLU en zones U

Comme énoncé précédemment, les zones Uh, Up et Ur se limitent à l'emprise urbaine actuelle où se situent encore de nombreuses dents creuses pouvant faire l'objet d'une densification du bâti.

Dans les zonages Uh et Ur sont présentes des exploitations agricoles situées en grande partie dans le centre historique de MAGSTATT-LE-BAS. Les bâtiments de ces exploitations servent au stockage de matériel et sont localisés pour la plupart autour d'une cour permettant une organisation rationnelle de l'exploitation.

Nous constatons dans le règlement des deux zones la possibilité de nouvelles constructions, de transformation et d'extension des constructions à destination de l'agriculture sous réserve qu'elles n'impliquent pas de création de périmètres sanitaires ou n'aggravent pas les périmètres sanitaires existants, ceci excepté les cas de mises aux normes.

Nous sommes favorables à ces mesures qui vont dans le sens du projet politique du PADD concernant l'orientation stratégique « conforter la vitalité économique, le commerce, l'agriculture et le tourisme ».

Dispositions du PLU en zone AU

Comme précédemment énoncé, nous nous interrogeons sur les 25% de rétention estimés sur ces deux zones 1AUh représentant un potentiel de 4 ha. Le taux de rétention est normalement assez faible et peut être estimé à moins de 10% permettant de réduire la taille des zones 1AUh.

Dispositions du PLU en zone A

Comme énoncé au début de notre avis, l'intérêt de la commune pour les besoins de la profession agricole se traduit par la mise en place de zonages agricoles constructibles (Ac et Acr) de tailles bien proportionnées autour des exploitations existantes et la création de zones agricoles constructibles au nord pouvant accueillir à terme de nouvelles sorties d'exploitations.

Nous sommes favorables à cette mesure de développement de l'activité agricole encadrée sur des secteurs identifiés et justifiés suite aux demandes exprimées lors de la concertation agricole.

Dans le règlement des zones Ac et Acr, nous demandons que soit rajoutée 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 ». Cette phrase permettant de faire le lien avec la charte de constructibilité agricole du Haut-Rhin en vigueur.

A noter que la notion de nécessité inscrite au règlement sera étudiée au moment de l'instruction du permis de construire conformément à la charte de constructibilité agricole dans le département du Haut-Rhin.

L'explication du principe de réciprocité avec les règles de recul a été énoncée dans la première partie du rapport de présentation et concerne deux exploitations d'élevages Installations Classées pour la Protection de l'Environnement situées à proximité de la zone urbaine et impactant celle-ci.

Comme énoncé, le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles. Néanmoins, l'article L.111-3 prévoit une exception par dérogation « au cas par cas » sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, pour toute construction et tout changement de destination à usage non agricole. Suite au dépôt de permis de construire, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée après avis de la Chambre d'Agriculture.

Notre compagnie approuve cette décision qui permet la pérennisation des exploitations en place sur la commune et une densification du tissu urbain existant demandée.

Afin d'apporter une totale transparence auprès des futurs pétitionnaires, nous demandons que les bâtiments d'élevage en activité à l'heure actuelle et faisant l'objet d'un périmètre de réciprocité soient repérés sur la carte de zonage au titre de l'article L 111-3 du code Rural.

En complément et compte-tenu des reconversions actuelles vers le maraîchage, nous demandons que soit spécifiée la possibilité d'installation de serres dans le règlement de la zone A.

Dispositions du PLU en zone N

La mise en place du zonage Neq permettra à terme le développement d'activités équestres sur deux sites spécifiques.

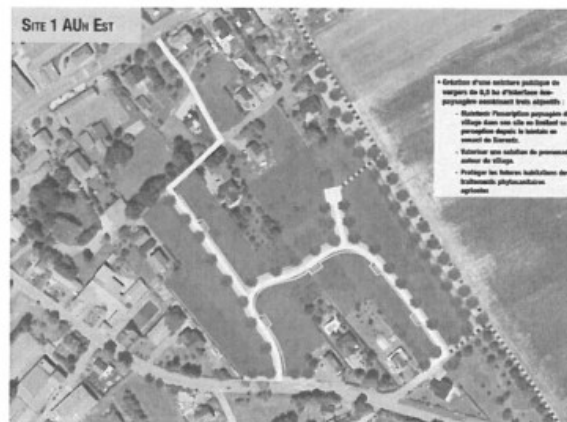
Nous sommes favorables à cette mesure de développement de l'activité équestre encadrée sur des secteurs identifiés et justifiés (STECAL) suite aux demandes exprimées lors de la concertation agricole.

Programmation (OAP) :

Les zones AUh faisant l'objet d'OAP sont situées dans le prolongement de la zone urbaine. Le site1 AUh Ouest est inclus dans la zone urbaine et n'impacte pas l'activité agricole.

Concernant le site2 AUh, celui-ci est en contact sur sa partie Est avec des parcelles agricoles. Il est inscrit dans le schéma de l'OAP, la création et valorisation de chemins et sentiers de promenade piétons – vélos.

Nous tenons à rappeler que la vocation première de ce chemin existant est la desserte agricole. Nous demandons que sur le chemin rural agricole non viabilisé soit respectée la cohabitation entre résidents et agriculteurs (dans le respect des circulations agricoles) et que soit rajouté dans la légende du schéma le terme « circulation agricole ».



Conclusion :

Suite à la concertation agricole, les besoins exprimés par les exploitations existantes ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du document ainsi que les projets viables et justifiés de futures exploitations agricoles et d'activités équestres.

Aussi, notre institution émet un avis favorable sur les mesures en faveur de l'agriculture présentées dans le PLU.

L'économie globale du document nous paraît répondre partiellement aux objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

L'application d'une densité supérieure à 15 logements à l'hectare en zone d'extension, d'une mobilisation plus importante des vides dans le tissu urbain actuel et une rétention foncière moins forte dans les zones d'extension permettraient d'améliorer la lutte contre l'étalement urbain.

Concernant la consommation foncière notre institution émet un avis réservé au projet arrêté de PLU.

Notre avis sera réputé favorable à 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.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information ou renseignements, et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Pour le Président et par délégation

Claude GEBHARD
Président de Service



De : . MAIRIE MAGSTATT LE BAS mairie-magstatt-le-bas@wanadoo.fr
Objet: TR : Projet de PLU arrêté
Date: 4 juin 2019 à 10:49
À: b.christen@pragma-scf.com, info@pragma-scf.com, patrick.demoulin@laposte.net



Bonjour,

Voici l'avis de la CCI.

Bien cordialement.

GOEPFERT Rachel,
Secrétaire de Mairie
Tél 03 89 81 51 43
mairie-magstatt-le-bas@Wanadoo.fr

Mairie de Magstatt le Bas
2 rue des Menuisiers
68510 Magstatt le Bas

Le : 04 juin 2019 à 10:34 (GMT +02:00)
De : "HIRTH Sylvie" <s.hirth@alsace.cci.fr>
À : "mairie-magstatt-le-bas@wanadoo.fr" <mairie-magstatt-le-bas@wanadoo.fr>
Cc : "HOENIG Myriam" <m.hoenig@alsace.cci.fr>
Objet : Projet de PLU arrêté

Bonjour M. le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de notre Chambre de Commerce et d'Industrie sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2019.

Je vous informe que la CCI ALSACE EUROMETROPOLE – Délégation du Sud Alsace et de Mulhouse émet un avis favorable sur ce dossier.

Je souhaiterais toutefois attirer votre 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.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Sincères salutations.



Sylvie HIRTH
Chargée de projet
Direction Aménagement du Territoire

CCI Alsace Eurométropole
8 rue du 17 Novembre BP 1088 - 68051 Mulhouse Cedex

T.+33 3 89 66 71 61
www.alsace-eurometropole.cci.fr



FORMATION

Décidez de votre

Vendredi 14 juin 2019
CCI Campus - Colmar

Decidez de votre
développement

Tarif et modalités d'inscription

Pas à pas, agissons au quotidien pour préserver notre environnement. N'imprimez ce message que si vous en avez l'utilité.

ZONE À URBANISER (AU)

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée des 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
Secteur 1AU Sont interdits : - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. - Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. - 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 olactives) pour le voisinage, ainsi que des risques connus pour la sécurité et la sécurité publique.	Sont interdits : - La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : - à l'habitat logement, hébergement ; - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	Sont autorisés sous conditions : 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. Commerce ?



MAGSTATT-LE-BAS

77

De: . MAIRIE MAGSTATT LE BAS mairie-magstatt-le-bas@wanadoo.fr
Objet: TR : Projet arrêté PLU Magstatt-le-bas
Date: 18 mars 2019 à 15:41
À: b.christen@pragma-scf.com, info@pragma-scf.com



Bonjour,

Pour information.

Bien cordialement.

GOEPFERT Rachel,
Secrétaire de Mairie
Tél 03 89 81 51 43
mairie-magstatt-le-bas@Wanadoo.fr

Mairie de Magstatt le Bas
2 rue des Menuisiers
68510 Magstatt le Bas

Le : 18 mars 2019 à 14:49 (GMT +01:00)
De : "MICHEL Cyril" <cyril.michel@rte-france.com>
À : "mairie-magstatt-le-bas@wanadoo.fr" <mairie-magstatt-le-bas@wanadoo.fr>
Objet : Projet arrêté PLU Magstatt-le-bas

Bonjour,

Après analyse des documents reçu aucune remarque particulière quant au projet arrêté du PLU de la commune de MAGSTATT-LE-BAS.

Cordialement



Cyril MICHEL
TECHNICIEN D'ETUDES CONCERTATION ENVIRONNEMENT

DIES - Direction Développement Ingénierie - Centre
Développement Ingénierie Nancy - Service Concertation
Environnement Tiers
8 rue de versigny
54600 Villers les nancy
T+33 - P+33 (0)7 60 23 35 55
F+33 [FAX]

cyril.michel@rte-france.com
rte-france.com



*Ce message est destiné exclusivement aux personnes ou entités auxquelles il est adressé et peut contenir des informations privilégiées ou confidentielles. Si vous avez reçu ce document par erreur, merci de nous l'indiquer par retour, de ne pas le transmettre et de procéder à sa destruction.

COMMUNE de KOETZINGUE

Département du **Haut-Rhin**
Arrondissement de **Mulhouse**

Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

Nombre des conseillers :

En fonction : 12

Présents : 9

Excusé : 1

Procurations : 2

Séance du 08 avril 2019

Sous la présidence de Monsieur ARBEIT Gérard, Maire.

Présents : ARBEIT Gérard, KELBERT André, SUTTER Laurent, UEBERSCHLAG Guy, HELL Mireille, DOLLMANN Marc, GERUM François, HEINIS Marcel et POTEK Daniel.

Excusé : BRUNNER Materne

Procurations : HEINIS Sophie donne procuration à UEBERSCHLAG Guy.

REBISCHUNG Isabelle donne procuration à SUTTER Laurent.

Le conseil municipal désigne comme secrétaire de séance Marcelle WACH.

Sur convocation légale du 02/04/2019, le conseil municipal s'est réuni à 19 h 30 à la mairie en séance ordinaire.

A 19 h 30 le Maire souhaite la bienvenue aux conseillers, ouvre la séance après avoir constaté que le quorum est atteint.

Désignation du secrétaire de séance :

L'article L 2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales, applicable aux communes des départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, stipule que lors de chacune des séances, le conseil municipal désigne son secrétaire.

Afin de faciliter la rédaction des comptes rendus de séances, et conformément aux pratiques antérieures, il est proposé au Conseil municipal de désigner Mme Marcelle WACH.

Le Conseil municipal approuve à l'unanimité cette proposition.

POINT 11 : PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS

La commune de Magstatt-le-Bas a arrêté le projet de PLU le 28 février 2019. Après discussion, le conseil à l'unanimité n'a aucune remarque particulière à formuler.

Le maire
Gérard ARBEIT



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en préfecture le 11/04/2019

ANNEXE -3- Procès-verbal de synthèse

Patrick DEMOULIN
19, rue du Moenchsberg
68100 MULHOUSE

Tél : 0389592252 – 0686619039
Mail : patrick.demoulin@laposte.net

Objet : Enquête Publique E19000036/67
PLU de MAGSTATT-LE-BAS
Réf : PVS - E19000036/67

**Monsieur
LUCIEN BRUNNER
Maire de Magstatt-le-Bas
2, rue des Menuisiers
68510 MAGSTATT-LE-BAS**

Mulhouse le 10 octobre 2019

Monsieur le Maire,

L'enquête publique concernant le Plan Local d'urbanisme de la commune de Magstatt-le-Bas pour laquelle j'ai été désigné par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 6 mars 2019 sous le n° E19000036/67 s'est terminée le mardi 3 octobre 2019 à 18h45.

Cette enquête publique s'est déroulée sereinement, je note avec satisfaction qu'en plus de la publicité légale cette enquête a fait l'objet de publicité complémentaire, par la distribution d'un tract à tous les habitants de la commune, par la mise en place d'un site Internet dédié à l'enquête publique avec un registre numérique, ainsi que la possibilité de faire des observations par mail.

En application de l'article R. 123-19 du code de l'environnement le Commissaire-Enquêteur dispose, pour la remise du rapport d'un délai de trente jours à compter de la réception du registre d'enquête (*ou du dernier registre d'enquête en cas d'enquête multi-sites*). L'enquête publique citée en objets s'étant terminée le 3 octobre 2019 à 19h00, Je vous remets aujourd'hui jeudi 10 octobre 2019 le procès-verbal de synthèse établi à l'issue de l'enquête publique. Conformément aux textes en vigueur vous disposez d'un délai de quinze jours pour me remettre si nécessaire votre mémoire en réponse.

J'ai relevé dans les avis reçus des Personnes publiques Associées des observations qui nécessitent pour ma part certains éclaircissements, ces observations ont été regroupées dans un tableau. Je vous prie de bien vouloir répondre à ces observations en utilisant le tableau ci-joint.

Les observations du public concernent majoritairement la diminution des zones ouvertes à l'urbanisation, ces observations ont été regroupées dans un tableau. Je vous prie de bien vouloir répondre aux observations du public en utilisant le tableau ci-joint.



Après avoir analysé le dossier soumis à l'enquête ainsi que les remarques et observations faites verbalement par le public au cours de l'enquête qui a eu lieu du 3 septembre au 3 octobre 2019 inclus, j'ai quelques observations que j'ai regroupées dans un tableau. Je vous prie de bien vouloir répondre à ces observations en utilisant le tableau ci-joint

En dernier lieu je tiens à vous remercier ainsi que Madame Rachel Goepfert, secrétaire de mairie, pour l'aide apportée et la disponibilité dont vous avez fait preuve à mon égard tout au long de l'enquête.

Dans l'attente de vous lire, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Patrick DEMOULIN
Commissaire Enquêteur



SYNTHESE DES OBSERVATIONS

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

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

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

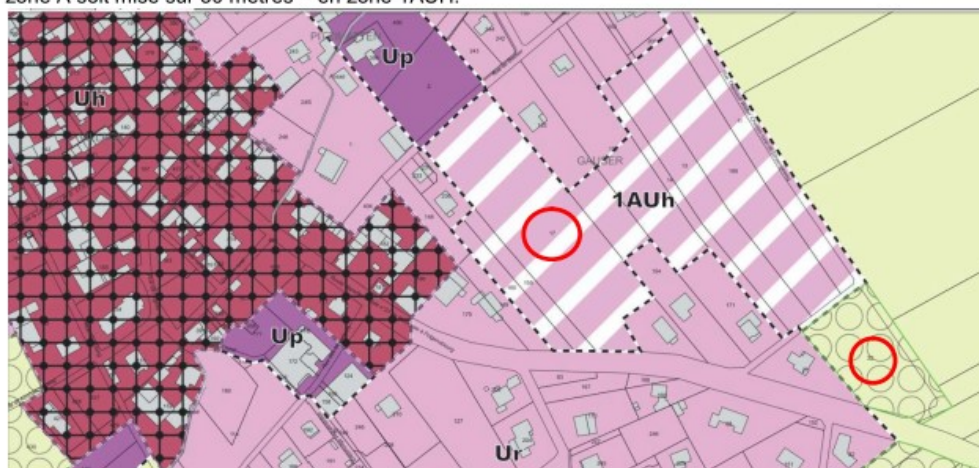


OBSERVATIONS RELEVÉES SUR LES COURRIERS REÇUS OU DÉPOSÉS EN MAIRIE DE MAGSTATT-LE-BAS

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.



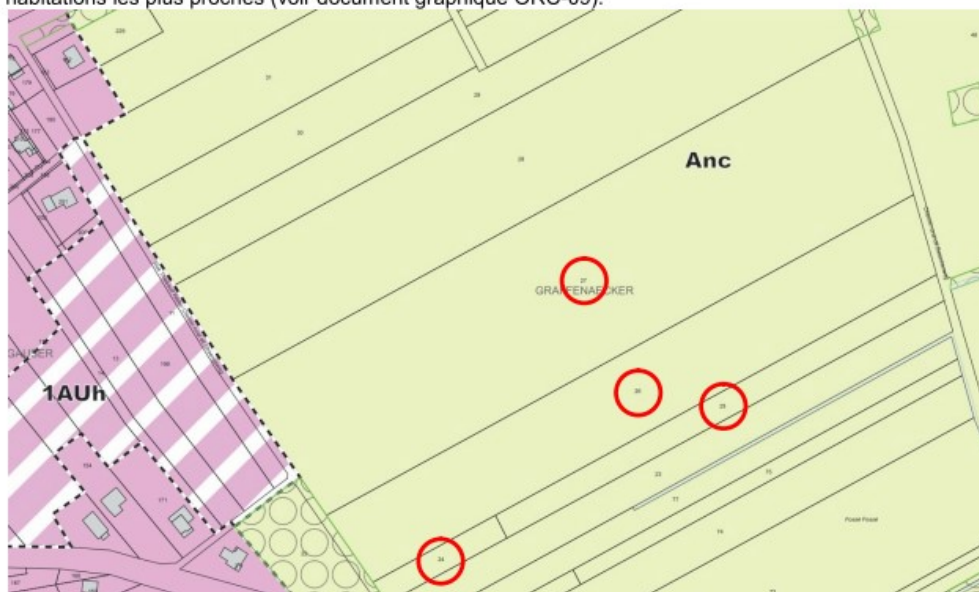
ORC-02 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

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

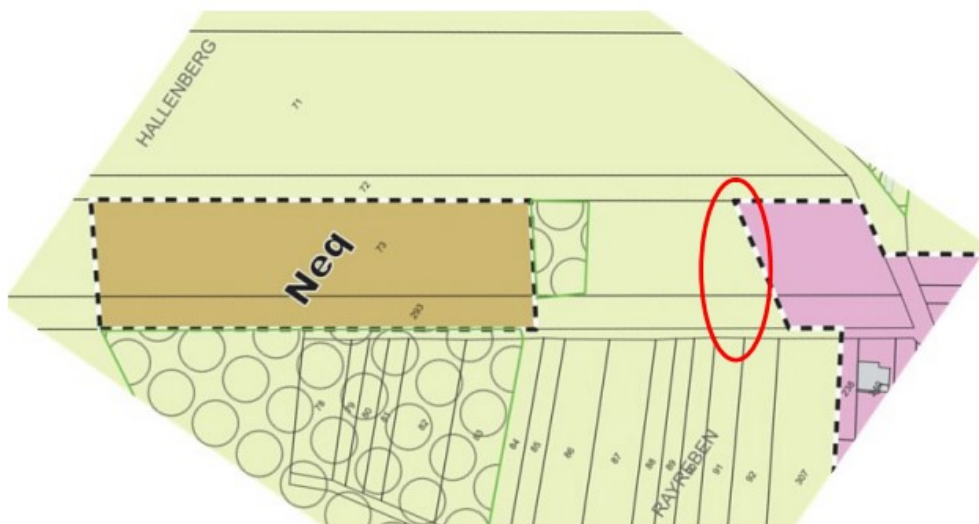
Parcelle en zone agricole (prés et vergers).



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.



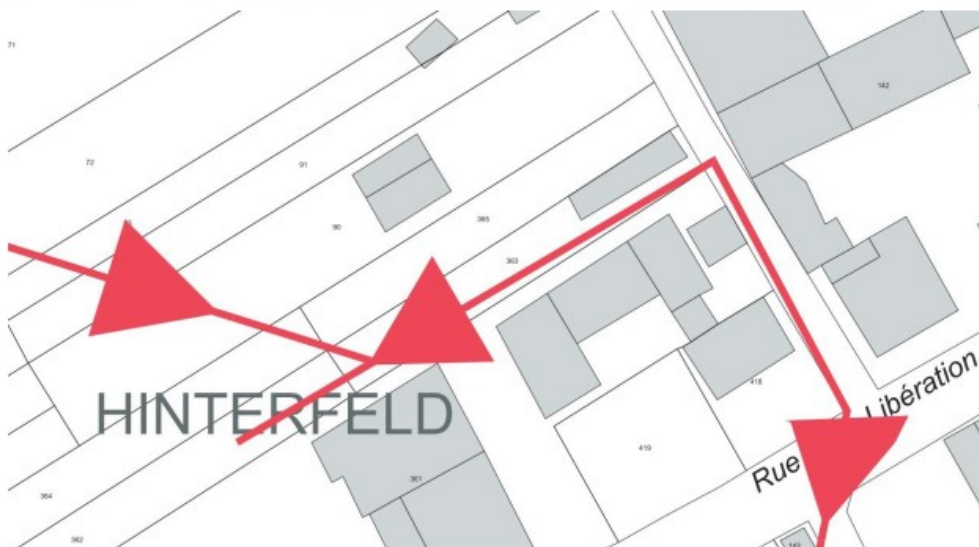


Demande d'avancer le secteur Neq de la zone N qui se situe sur les parcelles 73 & 293. D'après le document graphique joint ces deux parcelles font également l'objet d'une nouvelle division parcellaire : 322/73, 323/74, 325/74, 326/74. La demande consiste à avancer le centre équestre devant être réalisé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



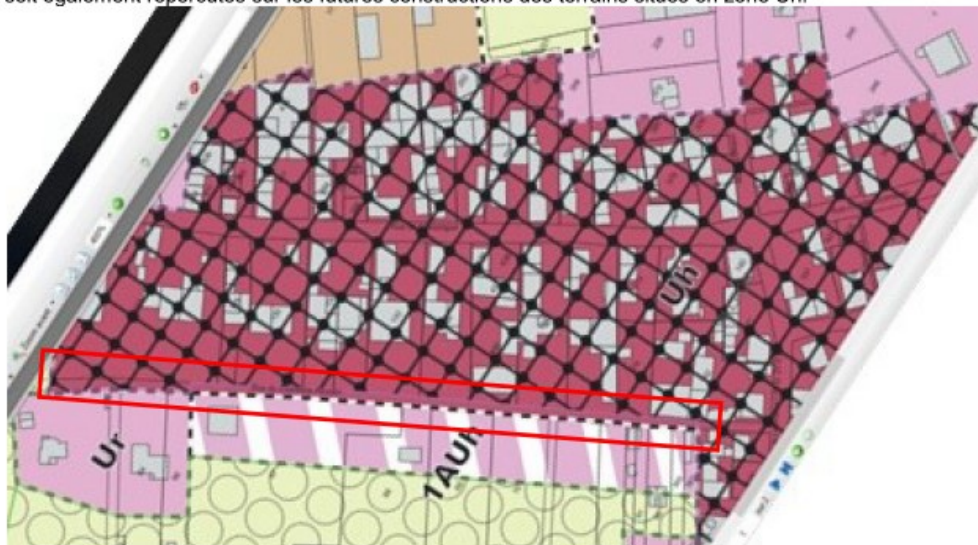
ORC-05 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

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 construit 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 Voeringue
68510 MAGSTATT LE BAS

Département : HAUT RHIN
Commune : MAGSTATT-LE-BAS

Secteur : 14
Feuille : 000 14 01

Échelle d'origine : 1:2000

Échelle d'édition : 1:5000

Date d'édition : 17/09/2019

(niveau hors 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 COTE ADMINISTRATIVE

BAT. C 68095

68095 MULHOUSE CEDEX

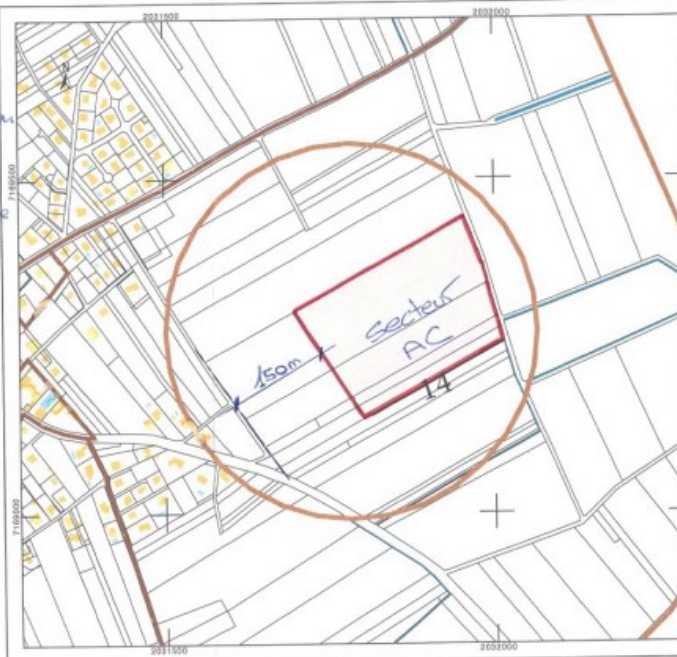
tel : 03 83 32 32 14 fax : 03 83 32 32 13

cdt.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.

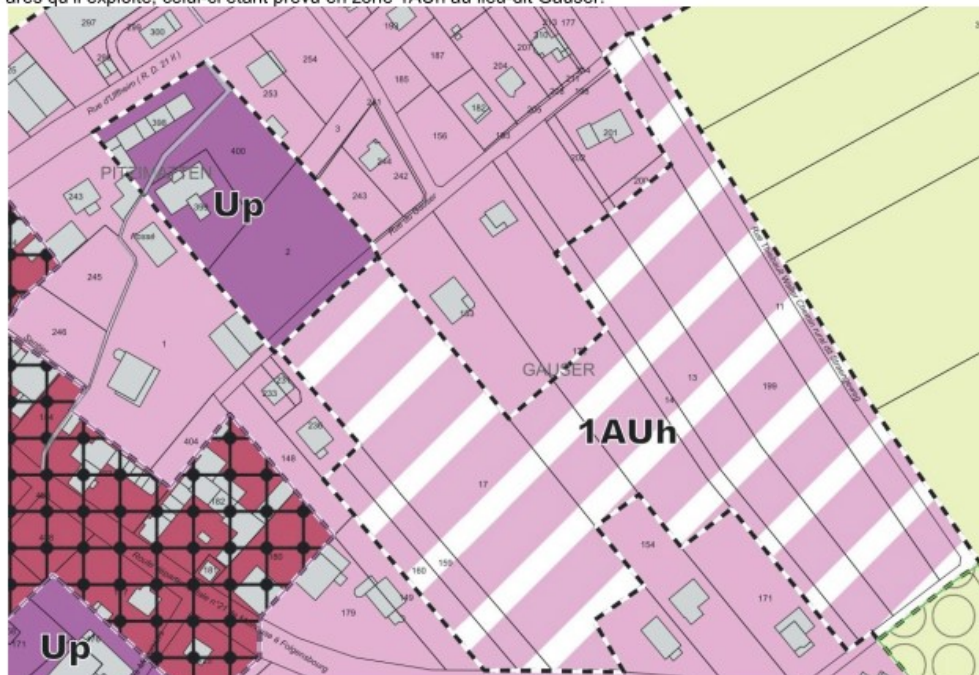


ORC-12 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).

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.**



ORC-13 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).
 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.

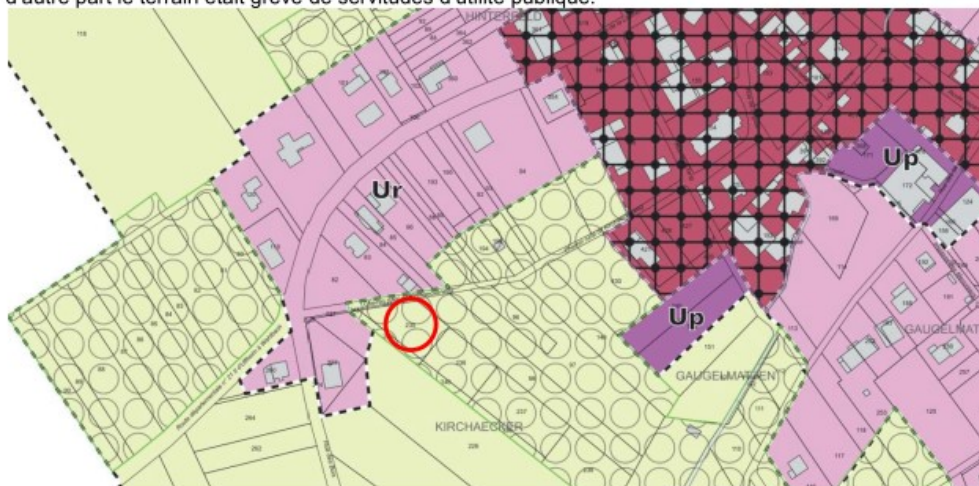


ORC-14 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).
 Reçu des documents graphiques en complément de l'observation OCR-08 qui demande de modification du tracé du zonage de la zone Ur afin de pouvoir réaliser un entrepôt de maraichage et bucheronnage.



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

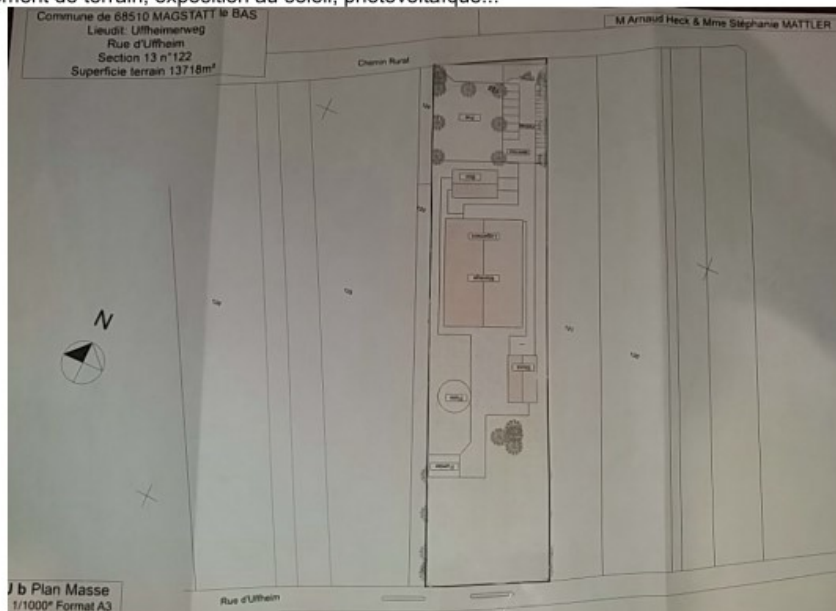
ORN-01 L'observation complète se trouve en « *PIECES JOINTES* » (Tome 3 du Rapport).
Demande d'intégration de la parcelle 235 situé chemin du Kirchaeckerweg en zone Ur
Cette parcelle était précédemment classée en zone AUc qui disposait de dispositions particulières, d'autre part le terrain était grevé de servitudes d'utilité publique.



ORN-02 L'observation complète se trouve en « *PIECES 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 « *PIECES 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 « *PIECES 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 réalisé par l'EARL Kessler auprès de la chambre d'agriculture afin de ramener le périmètre de réciprocité à 80 mètres.



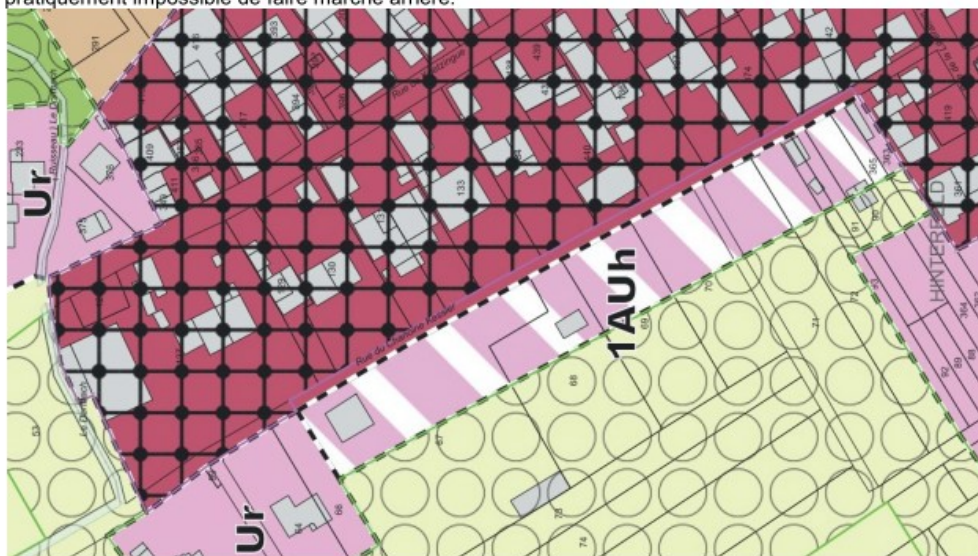
En dernier lieu demande que la partie de la parcelle 245 rue des Menuisiers classée en zone Nr reste classée en zone A. Cette observation est complétée par un courrier d'avocat :

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.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

OBSERVATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SOUS-PREFECTURE & DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES	COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS
1. 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. 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 Avis du commissaire enquêteur :	Réponse de la commune
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	

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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. Avis du commissaire enquêteur :	Réponse de la commune
2. 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 Avis du commissaire enquêteur :	Réponse de la commune
3. 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. Avis du commissaire enquêteur :	Réponse de la commune
4. 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	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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. Avis du commissaire enquêteur :		
CDPENAF DU HAUT-RHIN		Réponse de la commune
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.		
Avis du commissaire enquêteur :		
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN		Réponse de la commune
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. Avis du commissaire enquêteur :		
OBSERVATIONS CONCERNANT LES INFRASTRUCTURES <i>Réseau de bus interurbains :</i> 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 ^{er} janvier 2017 (rédaction à rectifier). <i>Accès sur RD (Routes Départementales) et OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :</i> 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 Il via une voie communale. La visibilité au débouché		

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

est réduite par le stationnement. - Des aménagements de sécurité devront être prévus. - Zone Naq (deux sites d'activités équestres) : - Le 1^{er} 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 Il hors agglomération, un régime de priorité adéquat devra être installé en tenant compte des visibilité. Avis du commissaire enquêteur :	
OBSERVATIONS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT <i>Inondations / coulées de boue :</i> 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 <i>Sauruntz</i>) serait souhaitable, à la place de la zone Nr dédiée. <i>Ancienne décharge :</i> 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. <i>Assainissement :</i> Il manque l'annexe avec le zonage d'assainissement. Avis du commissaire enquêteur :	Réponse de la commune
OBSERVATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT <i>Dispositions relatives aux réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</i> 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. <i>Dispositions générales relatives aux lotissements :</i> 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. <i>Erreur de numérotation :</i> Il conviendrait de rectifier une erreur de numérotation en haut de la page 35 du règlement (article A2 et non pas A1). Avis du commissaire enquêteur :	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

OBSERVATION CONCERNANT LES PLANS DE ZONAGE	Réponse de la commune
<i>Echelle des plans :</i> L'échelle des plans 4.2 à 4.4 devrait être précisée.	
Avis du commissaire enquêteur :	
CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE	Réponse de la commune
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.	
Avis du commissaire enquêteur :	
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	Réponse de la commune
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 :

- 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	
Secteur 1AUh	Occupations et utilisations interdites Sont interdits : - Les dépôts de matériaux, déchets, graviers, dépôts de véhicules désaffectés, - Les affoulements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. - La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qui ils comportent ou non des activités industrielles - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques pour la salubrité et la sécurité publique.
	Utilisations autorisées sous conditions : 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.
	Commerce ?

Avis du commissaire enquêteur :

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

OBSERVATION DU PUBLIC		COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS
ORP-01 Souhaite augmenter légèrement la surface urbanisable de la parcelle 223 au lieu-dit Kirchaecker Avis du Commissaire Enquêteur :		Réponse de la commune
ORC-01 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. Avis du Commissaire Enquêteur :		Réponse de la commune
ORC-02 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). Avis du Commissaire Enquêteur :		Réponse de la commune
ORC-03 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-09 Document graphique venant en complément de l'observation ORC-O3 Avis du Commissaire Enquêteur :		Réponse de la commune
ORC-04 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 Avis du Commissaire Enquêteur :		Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

ORC-05	Réponse de la commune
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.	
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.	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-06	Réponse de la commune
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.	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-07	Réponse de la commune
Demande l'alignement de la parcelle 118 section 12 en zone A sur les autres parcelles qui sont classées en zone Ur constructible	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-08	Réponse de la commune
Demande de modification du tracé du zonage de la zone Ur afin de pouvoir réaliser un entrepôt	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-09 document graphique - voir observation en ORC-03	Réponse de la commune à voir en ORC-03
Avis du Commissaire Enquêteur :	
OCR-10	Réponse de la commune
Demande que la parcelle 236/99 section 15 reste en zone urbanisable	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-11	Réponse de la commune
Sollicite la possibilité de rendre la parcelle 33, 228 & 229 urbanisable jusqu'à la frontière du lotissement.	
Avis du Commissaire Enquêteur :	

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

ORC-12 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 Kirchaeker, 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 - <i>Cette fiche n'était pas dans l'enveloppe qui était scellée lorsque je l'ai reçu</i> Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
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 Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
ORN-01 Demande d'intégration de la parcelle 235 situé chemin du Kirchaekerweg 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 Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
ORN-02 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. Ils précisent aussi, qu'ils n'ont pas été consultés pour ce projet d'intégration des terrains, et que fût une surprise totale. <i>Cette demande modifie substantiellement le zonage initial Neq défini sur les parcelles 120, 121, 122 ainsi que les OAP s'y appliquant. 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> Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
ORN-03 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-04 Document graphique concernant l'observation ORN-03 Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

ORN-05	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 : <i>Qui demande que la parcelle 249 conserve ses zonages antérieurs.</i> <i>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.</i> 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 : <i>Qui demande que la parcelle 249 soit exclue du zonage Nr et maintenu en zone agricole.</i> Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
ORN-06 (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) 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 Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
ORN-07	<i>Le projet de lotissement doit pouvoir être réalisé en plusieurs phases indépendantes les unes des autres.</i> 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. <i>Les rues ne permettraient pas le stationnement linéaire. Elles comprendront des aires</i>	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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 disponibles 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. <i>La bande en herbe est un non-sens total :</i> 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. <i>Les doléances et le cahier des charges du lotissement rendent le projet difficilement réalisable.</i> Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORN-08 Demande que la parcelle n° 53 rue de Koelzingue 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 Koelzingue) en terrain urbanisable. 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. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	Réponse de la commune	COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS
RELEVÉ DANS LA DECISION DE LA MRAE <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> 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 correspond.		
<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> Avis du Commissaire Enquêteur :		
RELEVÉ DANS LE DOSSIER Les documents du dossier comportent des couleurs dans les tableaux et graphique qui rendent difficile la lecture des textes de ceux-ci. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune	
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION (TOME A ET B) 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. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune	
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION (TOME B) 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. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune	
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION (TOME B) 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> Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune	

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B) 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. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B) 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. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B) Les pages 28 & 29 du document font doublons. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B) 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. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
RELEVÉ DANS 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. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
RELEVÉ DANS LE PADD A l'Orientation stratégique n° 10 les pages 21 & 22 font doublons. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT 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. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT 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. 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. <i>(Exemple : page 19 > page 50, un renvoi serait utile).</i> Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT 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 ». Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT 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 ne vous paraissent-elles pas trop contraignantes dans le cadre de la densification ? Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune
RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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. Le surzonage correspondant exactement à la zone Uh, ne pourrait-on pas enlever la couche du surzonage est 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 Avis du Commissaire Enquêteur :		
RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE 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). Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune	
RELEVÉ DANS LES OAP Au chapitre 1 du sommaire on peut lire : I. prévoir l'intégration urbaine et paysagère des trois sites d'urbanisation future7 En réalité il n'y en a que 2 !! Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune	
RELEVÉ DANS LES OAP 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. Proposition de rédaction de l'OPA : ➢ L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de <u>minimum</u> 15 logements à l'hectare. ➢ Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect d'un quota <u>minimum</u> de 15 logements à l'hectare Ceci permettrait de mieux répondre aux objectifs d'e densification et d'économie des surfaces urbanisables. Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune	
RELEVÉ DANS LES SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUES	Réponse de la commune	

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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.	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LES SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUES	
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	Réponse de la commune
Avis du Commissaire Enquêteur :	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LES SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUES	
Une mise à jour du plan des servitudes me semble nécessaire.	Réponse de la commune
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS 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.	Réponse de la commune
Pour quelle raison la commune ne dispose t'elle pas de zonage d'assainissement ?	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES A CELLES DU PUBLIC	
Le projet du PLU prévoit deux STECAL destiné à la création de deux centres équestre sur le ban communal.	Réponse de la commune
Pour quelle raison ces STECAL sont-ils classés en zone Neq alors qu'ils se trouvent en zone A ?	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES A CELLES DU PUBLIC	
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.	Réponse de la commune
Cette modification entraîne la réécriture des OAP concernant ce secteur.	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES A CELLES DU PUBLIC	
L'observation ORC-03 complétée par l'ORC-9 demande la création en zone Anc d'un	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

secteur Ac placé à 150 mètres au moins des habitations, sans en préciser la surface.	
Cette demande devrait être précisée.	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES A CELLES DU PUBLIC	Réponse de la commune
L'observation ORC-08 complétée par les documents graphiques ORC-14 demande la modification du zonage pour la création d'un hangar de maraîchage & bucheronnage. Cette demande de modification se situe en limite de la zone Ur en zone Anc.	
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.	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES A CELLES DU PUBLIC	Réponse de la commune
Le projet de PLU prévoit la mise en place d'un secteur Nr au lieu-dit Weihermatten pour la réalisation d'un bassin de rétention.	
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 ?	
Habituellement les communes mettent ce type de projet en « emplacement réservé ».	
Avis du Commissaire Enquêteur :	

ANNEXE -4- Réponse au procès-verbal de synthèse

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTAT-LE-BAS

OBSERVATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS
SOUS-PRÉFECTURE & DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES	
1. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT 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 déshabitation, 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. 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	Réponse de la commune 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. 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. 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. Document 4.1. Zonage urbain et paysage Pour aller plus loin : Réponses de présentation
Avis du commissaire enquêteur :	

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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'Etat, 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 précisée 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.
Extrait de la page 24 du tome B du Rapport de présentation	Avis du commissaire enquêteur :

Avis du commissaire enquêteur :

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

3. LA GESTION DU RISQUE INONDATION DANS LE PROJET COMMUNAL	Réponse de la commune
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.	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. 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. 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 GEIMAPI 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. En l'occurrence, les justifications seront renforcées pour bien donner à comprendre le raisonnement. 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'écrêtage des crues et coulées de boue d'utilité publique.
Avis du commissaire enquêteur :	
4. L'INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	Réponse de la commune
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. RÉSERVE : préserver les milieux humides de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de leur porter atteinte.	La prise en compte de la problématique est pleine et entière dans le PLU. 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER Boulevard, haies, bosquets, alignements d'arbres et structures végétales à préserver. Les bâtiments, toits, bosquets, alignements d'arbres et corridors végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, restaurer ou à planter. - Les haies sont à préserver pour leur rôle de soutien ou de support d'un élément ou d'une structure. - Les haies sont à préserver pour leur rôle de soutien ou de support d'un élément ou d'une structure. - Les haies sont à préserver pour leur rôle de soutien ou de support d'un élément ou d'une structure. Préserver la trame verte et bleue En zone A et N, l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 15 mètres des limites des zones A et N. En zone U, un recul des 10m à 15m.	<table><tr><th>N6</th><th>BIODIVERSITÉ</th></tr><tr><td>Ensemble de la ZONE N</td><td> - Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'implantation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. - 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 : - garantir la préservation et la confortation de la biodiversité ; - conforter la place des bosquets, des rivières et des haies dans la structure paysagère des espaces. </td></tr></table>	N6	BIODIVERSITÉ	Ensemble de la ZONE N	- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'implantation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. - 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 : - garantir la préservation et la confortation de la biodiversité ; - conforter la place des bosquets, des rivières et des haies dans la structure paysagère des espaces.
N6	BIODIVERSITÉ				
Ensemble de la ZONE N	- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'implantation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. - 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 : - garantir la préservation et la confortation de la biodiversité ; - conforter la place des bosquets, des rivières et des haies dans la structure paysagère des espaces.				
Avis du commissaire enquêteur : 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.	Réponse de la commune 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. 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'Etat. 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. 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. 				
Avis du commissaire enquêteur :					

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN	Réponse de la commune
RÉSERVE : 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.	La réserve du Conseil départemental sera pleinement levée, même si cela pose une contradiction avec la demande initiale d'Enedis.
Avis du commissaire enquêteur :	
OBSERVATIONS CONCERNANT LES INFRASTRUCTURES	Réponse de la commune
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 ^{er} janvier 2017 (réduction à rectifier).	La page 29 du rapport de présentation sera actualisée selon les termes attendus. 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.
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 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. • Un accès sur la RD 2 1 Il 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^{er} 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 Il hors agglomération, un régime de priorité adéquat devra être installé en tenant compte des visibilité.	

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

Avis du commissaire enquêteur :	
OBSERVATIONS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT	Réponse de la commune
<i>Inondations / coulées de boue :</i> 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 <i>Sauruntz</i>) serait souhaitable, à la place de la zone Nr dédiée.	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.
<i>Ancienne décharge :</i> 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.	
<i>Assainissement :</i> Il manque l'annexe avec le zonage d'assainissement.	
Avis du commissaire enquêteur :	
OBSERVATIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT	Réponse de la commune
<i>Dispositions relatives aux réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</i> 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.	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.
<i>Dispositions générales relatives aux lotissements :</i> 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.	
<i>Erreur de numérotation :</i> Il conviendrait de rectifier une erreur de numérotation en haut de la page 35 du règlement (article A2 et non pas A1).	
Avis du commissaire enquêteur :	
OBSERVATION CONCERNANT LES PLANS DE ZONAGE	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

<i>Echelle des plans :</i> L'échelle des plans 4.2 à 4.4 devrait être précisée.	L'échelle des plans de zonage sera précisée selon la demande.
Avis du commissaire enquêteur :	
CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE	Réponse de la commune
AVIS SERA RÉPUTÉ FAVORABLE À 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.	Tel que cela a déjà été précisé dans la réponse à l'avis de l'État, l'analyse de la densification du tissu bâti existant est détaillée et exhaustive. 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 l'OAP, elle précisera la question de la prise en compte de la circulation agricole. Concernant la faculté de loger l'exploitant sur les lieux d'exploitation, elle sera précisée dans l'article A1 du règlement. Concernant les périmètres de réciprocité, la commune propose de les figurer sur une annexe du plan de zonage.

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.

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

ZONE À URBANISER (AU)

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée des **secteur 6** du :

- 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 A
SECTEUR 1AU	Sont interdits : - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules défectueux. - Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. - La création, l'extension ou la modification d'installations de toute nature - qu'elles comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (son, vibrations, pollution de l'air, etc.) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.	Sont autorisés sous conditions : L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions par rapport aux constructions dévolues à ces activités soient inférieures à 100 mètres carrés. Comme ceci ?

Avis du commissaire enquêteur :

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

OBSERVATION DU PUBLIC		COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS
ORP-01		Réponse de la commune
Souhaite augmenter légèrement la surface urbanisable de la parcelle 223 au lieu-dit Kirchaecker		Réponse favorable vu la problématique historique d'urbanisation du site et les coûts d'acquisition du foncier afférents.
		
Avis du Commissaire Enquêteur :		
ORC-01		Réponse de la commune
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.		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. 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. 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.

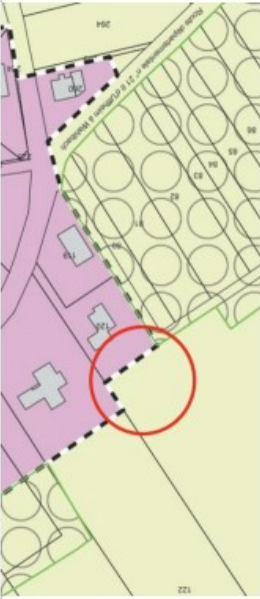
PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-02	Réponse de la commune
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).	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. 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. 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.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-03	Réponse de la commune
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).	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. A 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.
ORC-09	 Réponse favorable, selon le tracé ci-contre

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

Document graphique venant en complément de l'observation ORC-03	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-04	Réponse de la commune
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. <i>Ces deux parcelles ont fait l'objet d'une nouvelle division parcellaire et la modification demandée concerne les parcelles 324/73 & 327/74.</i> 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	Les parcelles 73 et 293 disposent d'une profondeur de construction de 48 m. Cette profondeur est maximale et ne sera pas amendée. En l'occurrence, il importe pour le demandeur d'adapter son projet au plan local d'urbanisme et non l'inverse. Concernant le secteur Neq, il s'agit d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), accepté à titre dérogatoire. La solution retenue prend en compte à la fois les questions d'intégration paysagère du site, d'accessibilité de desserte, ainsi que la question sanitaire et des nuisances ceci en garantissant une distance minimale par rapport aux habitations existantes et futures localisées en secteur Ur (voir sur ce point les prescriptions de l'OAP - document n°5 du dossier de PLU). En l'occurrence, le tracé du secteur Neq ne sera pas modifié.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-05	Réponse de la commune
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. 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.	La suppression ou le déplacement de la ligne EDF ne relève pas du plan local d'urbanisme. Concernant les parcelles 364, 87, 88, 89, 9, 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. 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. Concernant l'analyse urbaine, une vérification sera opérée sur la base des photos

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

	aériennes de l'IGN et les corrections effectuées le cas échéant.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-06	Réponse de la commune
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.	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 terrains 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.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-07	Réponse de la commune
Demande l'alignement de la parcelle 118 section 12 en zone A sur les autres parcelles qui sont classées en zone Ur constructible	Le tracé de délimitation du secteur Ur intègre l'intégralité de la parcelle 120 dans son tracé. 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. En effet, ceci impliquerait une constructibilité médiane de plus de 85 mètres au droit de la dite parcelle 118.
	

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

Avis du Commissaire Enquêteur :	
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. 
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-09 document graphique - voir observation en ORC-03	Réponse de la commune à voir en ORC-03
Avis du Commissaire Enquêteur :	
OCR-10	Réponse de la commune
Demande que la parcelle 236/99 section 15 reste en zone urbanisable	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. 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. Par conséquent, la constructibilité de la parcelle 236 indépendamment d'un projet d'ensemble d'extension urbaine n'est pas envisageable. 

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-11	Réponse de la commune
Sollicite la possibilité de rendre la parcelle 33, 228 & 229 urbanisable jusqu'à la frontière du lotissement.	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. 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. La protection, au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme, de la bande de verges de la parcelle 33 a été instaurée à cet effet
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-12	Réponse de la commune
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 - <i>Cette fiche n'était pas dans l'enveloppe qui était scellée lorsque je l'ai reçu</i>	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. 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. 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. Par conséquent, la constructibilité des parcelles 96 et 98 n'est pas envisageable.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORC-13	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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			L'intégration de la parcelle 11 dans le secteur 1AUh a été réalisé dans une double finalité. La première finalité a consisté à préserver la vocation de bande de verges 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 :			
ORN-01			Réponse de la commune
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			Réponse favorable vu la problématique historique d'urbanisation du site et les coûts d'acquisition du foncier afférents.
			
Avis du Commissaire Enquêteur :			

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

ORN-02	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. Ils précisent aussi, qu'ils n'ont pas été consultés pour ce projet d'intégration des terrains, et que fût une surprise totale. <i>Cette demande modifie substantiellement le zonage initial Neq défini sur les parcelles 120, 121, 122 ainsi que les OAP s'y appliquant.</i> <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>	Réponse de la commune Afin de garantir l'intégration paysagère du site Neq, il est souhaitable qu'il soit localisé côté nord, vers le Ziegenckenweg. 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. 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. C'est pour cette raison que les parcelles 121 et 122 ont également été classées en secteur Neq. 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.
Avis du Commissaire Enquêteur :		
ORN-03	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...	Réponse de la commune Afin de garantir l'intégration paysagère du site Neq, il est souhaitable qu'il soit localisé côté nord, vers le Ziegenckenweg. 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. 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. C'est pour cette raison que les parcelles 121 et 122 ont également été classées en secteur Neq. 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.
ORN-04	Document graphique concernant l'observation ORN-03	
Avis du Commissaire Enquêteur :		



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

ORN-05	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 : <i>Qui demande que la parcelle 249 conserve ses zonages antérieurs.</i> 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. 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 : <i>Qui demande que la parcelle 249 soit exclue du zonage Nr et maintenu en zone agricole.</i> Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune 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. 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. 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. 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. 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.
ORN-06 (observation anonyme) Note que la rue du Chanoine Kessler dans la partie 1AUh Ouest n'a sur sa partie sud (dominant 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 Avis du Commissaire Enquêteur :	Réponse de la commune 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. 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.	

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

ORN-07	Réponse de la commune
<i>Le projet de lotissement doit pouvoir être réalisé en plusieurs phases indépendantes les unes des autres.</i> 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 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. 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. 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. 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. 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. Concernant les îlots de stationnement, leurs places de stationnement sont complémentaires de celles prévues pour chaque habitation, soit deux places de plein air directement accessibles depuis la rue. 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.
<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> 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 ? <i>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.</i> <i>La bande en herbe est un non-sens total :</i> 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.	
<i>Les doléances et le cahier des charges du lotissement rendent le projet difficilement réalisable.</i>	

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

Avis du Commissaire Enquêteur :	
ORN-08	Réponse de la commune
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. 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.	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. Ce nouveau contexte, fort légitime et raisonnable, même si cela est regrettable pour le demandeur, interdit urbanisation de la parcelle numéro 53.
Avis du Commissaire Enquêteur :	



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	COMMUNE DE MAGSTATT-LE-BAS
RELEVÉ DANS LA DÉCISION DE LA MRAE <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. 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 correspond.</i> <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>	Réponse de la commune 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. Le tableau des surfaces sera amendé en conséquence, il précisera donc la surface de chacun des deux sites d'extension urbaine.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE DOSSIER Les documents du dossier comportent des couleurs dans les tableaux et graphique qui rendent difficile la lecture des textes de ceux-ci.	Réponse de la commune La lisibilité des documents sera améliorée lorsque la question des couleurs peut devenir problématique sur la qualité des impressions des écrans de visualisation.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME A ET B) 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.	Réponse de la commune 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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (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. 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.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B)	Réponse de la commune
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>	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 : « pondéré à 3,25 ha compte tenu de la problématique de la rétention foncière ».

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

• La zone 1 AUh couvre un espace global de 3,71 ha établis sur deux sites. • Chose essentielle, parmi ces 3,71 ha, il importe de noter que 1 ha est occupé par la zone 1 AUh, qui est composée de 0,5 ha de voiries éco-paysagères, un sous-ensemble dédié, via l'OAP, à une interface éco-paysagère 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 proportionné avec une surface véritablement comprise entre 0,5 et 1 ha, qui correspond donc à la correspondance avec l'orientation du PADD. Extrait de la page 24 du tome B du Rapport de présentation	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B)	Réponse de la commune
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.	La commune propose d'apporter cette clarification.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B)	Réponse de la commune
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.	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.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B)	Réponse de la commune
Les pages 28 & 29 du document font doublons.	Le doublon sera supprimé.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME B)	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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.	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.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE PADD	Réponse de la commune
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.	La page 22 qui comprend l'erreur est en fait un doublon. Elle sera entièrement supprimée.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE PADD	Réponse de la commune
A l'Orientation stratégique n° 10 les pages 21 & 22font doublons.	La page 22 qui comprend l'erreur est en fait un doublon. Elle sera entièrement supprimée. Seule sera gardée la page 21.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT	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.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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. 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).	L'ensemble des schémas figurent en zoom dans la partie annexe du règlement. La commune propose de systématiser le renvoi vers la dite annexe pour chaque schéma figurant dans le règlement. De plus, les schémas qui le nécessitent seront encore agrandis davantage et la taille de la police augmentée.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT	Réponse de la commune
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 ».	L'erreur matérielle sera corrigée et les deux premières lignes du tableau amendées sur le modèle utilisé en zones U, A et N.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT	Réponse de la commune
Zone Uh, Ur, Up (U2b) La distance complée 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.	La philosophie du règlement est traduite par le schéma présenté ci-dessous et figurant en page 16 du tome B du Rapport de présentation. Les articles évoqués sont justement proportionnés pour garder l'équilibre entre les concepts de liberté et de sécurité.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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. <i>Ces règles ne vous paraissent-elles pas trop contraignantes dans le cadre de la densification ?</i>	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE	Réponse de la commune
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. <i>Le surzonage correspondant exactement à la zone Uh, ne pourrait-on pas enlever la couche du surzonage est 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>	Le sur zonage peut en effet être supprimé et remplacé par un simple complément dans la légende.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE	Réponse de la commune
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).	Les numéros de parcelles et les échelles seront intégrés à l'ensemble des plans de zonage.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LES OAP	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

Au chapitre 1 du sommaire on peut lire : I. prévoir l'intégration urbaine et paysagère des trois sites d'urbanisation future7 En réalité il n'y en a que 2 !!		Il convient en effet de prendre en compte l'évolution du dossier et de référer uniquement aux deux sites d'extension urbaine finalement retenus.
Avis du Commissaire Enquêteur :		
RELEVÉ DANS LES OAP		Réponse de la commune
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. <i>Proposition de rédaction de l'OPA :</i> ➤ L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de <u>minimum</u> 15 logements à l'hectare. ➤ Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect d'un quota <u>minimum</u> de 15 logements à l'hectare Ceci permettrait de mieux répondre aux objectifs d'e densification et d'économie des surfaces urbanisables.		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'Elat, 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.
Avis du Commissaire Enquêteur :		
RELEVÉ DANS LES SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUES		Réponse de la commune
Les canalisations publiques d'eau ne sont repérés qu'a proximité immédiate de la zone de protection, l'assainissement n'est pas repéré sur le plan des servitudes.		Les plans d'assainissement ne sont pas des servitudes et ne peuvent être de la sorte. 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.
Avis du Commissaire Enquêteur :		
RELEVÉ DANS LES SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUES		Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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	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
Avis du Commissaire Enquêteur :	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ DANS LES SERVITUDES D'UTILITÉS 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.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
RELEVÉ 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. La communauté d'agglomération en charge de la compétence assainissement à partir du 1er janvier prochain assurera les clarifications nécessaires.
Pour quelle raison la commune ne dispose t'elle pas de zonage d'assainissement ?	
Avis du Commissaire Enquêteur :	
OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES À 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. <i>Pour quelle raison ces STECAL sont-ils classés en zone Neq alors qu'ils se trouvent en zone A ?</i>	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. Par conséquent, il importe de garder la nomenclature retenue.
Avis du Commissaire Enquêteur :	
OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES À CELLES DU PUBLIC	Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

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. <i>Cette modification entraîne la réécriture des OAP concernant ce secteur.</i>		La réponse relative au tracé retenu pour le secteur Neq a été donnée aux deux demandeurs émanant du public relatives à cette question. 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.
Avis du Commissaire Enquêteur :		
OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES À CELLES DU PUBLIC		Réponse de la commune
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. <i>Cette demande devrait être précisée.</i>		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.
Avis du Commissaire Enquêteur :		
OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES À CELLES DU PUBLIC		Réponse de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAGSTATT-LE-BAS

L'observation ORC-08 complété par les documents graphiques ORC-14 demande la modification du zonage pour la création d'un hangar de maraîchage & bucheronnage. Cette demande de modification se situe en limite de la zone Ur en zone Anc. <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>	La réponse proposée aux demandeurs est représentée ci-dessous. Elle apparaît parfaitement adaptée et proportionnée à la concrétisation du projet présenté.  Réponse favorable, selon le tracé ci-contre
Avis du Commissaire Enquêteur :	
OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES À CELLES DU PUBLIC Le projet de PLU prévoit la mise en place d'un secteur Nr au lieu-dit <i>Weiherrmatten</i> pour la réalisation d'un bassin de rétention. 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 ? <i>Habituellement les communes mettent ce type de projet en « emplacement réservé ».</i>	Réponse de la commune 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. 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. 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 Mossbach sur la base de la pré-étude existante. En l'occurrence, les justifications seront renforcées pour bien donner à comprendre le raisonnement. 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'écrêtement des crues et coulées de boue d'utilité publique.
Avis du Commissaire Enquêteur :	