

Département du Haut Rhin

Communauté des communes de Guebwiller

**Modification du Plan Local d'Urbanisme de la
commune d'ISSENHEIM**

Enquête publique du 30 mars 2022 au 14 avril 2022

Dossier N° E22000017/67

RAPPORT d'enquête

**Avec les conclusions personnelles
du Commissaire Enquêteur**

Préambule

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-41 et R123-9

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-3 L 123-9 et R 123-9,

VU la délibération de la Communauté des Communes de la région de Guebwiller du 12 décembre 2019

VU la décision du président du tribunal administratif de Strasbourg n°E22000017/67 en date du 08 février 2022 désignant Monsieur Michel SCHMITLIN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification du PLU d'ISSENHEIM

VU le dossier d'enquête publique,

Le Président de la Communauté des communes de Guebwiller fixe **la période d'enquête publique du 30 mars 2022 au 14 avril 2022.**

Conformément aux dispositions en vigueur, la durée de l'enquête publique peut être ramenée à 15 jours consécutifs dès lors qu'il y a dispense de l'évaluation environnementale notifiée par la MRAE.

Le projet de la commune d' ISSENHEIM

1. OBJET DE L'ENQUETE

La commune d'Issenheim dispose d'un PLU. La compétence en matière d'urbanisme est assumée par la Communauté des Communes Région de Guebwiller.

Par délibération du 12 décembre 2019, le conseil communautaire de la région de Guebwiller prescrit une modification de PLU d'Issenheim

Le projet de renouvellement urbain porté par la présente procédure comprend de nombreux intérêts et s'inscrit dans la continuité des politiques d'aménagement communales :

La commune souhaite transformer une partie d'une surface actuellement classée en zone UEI en zone UB4 dans le PLU.

Ce projet permet de résorber une friche industrielle désaffectée et sinistrée. En valorisant ainsi du foncier inexploité, cette opération participe activement aux objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Le maintien d'activités économiques compatibles avec un quartier résidentiel

Le projet répond aux évolutions du site et de son contexte urbain. En effet, le site n'est plus propice au développement d'activités industrielles de production ou de

Michel SCHMITLIN Commissaire enquêteur
11 passage des poilus 68760 Willer sur Thur

grandes activités commerciales. La rue du Tissage, et notamment son pont, ne sont plus adaptées à une desserte poids lourds.

□ En revanche, la desserte des activités existantes par des véhicules moins lourds pourra se faire dans de bonnes conditions, et en compatibilité avec le voisinage de quartiers résidentiels.

□ En effet, la création d'un nouveau pont sur la Lauch et d'une nouvelle entrée de ville sur la rue du Markstein (RD 3bis) vont contribuer à diminuer la circulation sur la rue du Tissage.

2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

- Le Code de l'Urbanisme et notamment le Chapitre III du Titre V de son Livre 1er et plus particulièrement sa Section 6 consacrée à la Modification du P.L.U. (article L153-36 et suivants) ;
- le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1et suivants ;
- le décret N° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et pris en application des articles 236 et suivants de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- la décision N° E22000017 / 67 en date du 08 février 2022, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg me désignant commissaire enquêteur pour la présente enquête publique ;
- l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté des Communes région de Guebwiller. ordonnant et organisant l'enquête publique.

3. LA COMPOSITION, LE CONTENU ET LA DESCRIPTION DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier a été établi par l'Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut Rhin (ADAUHR) avenue de la liberté à COLMAR.

- La NOTE de présentation

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Issenheim relève de la compétence de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG).

Considérant la nécessité de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur une friche sinistrée, la commune et la CCRG ont décidé de modifier le plan local d'urbanisme d'Issenheim.

Les points qui font l'objet du présent dossier de modification ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Ils ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Michel SCHMITLIN Commissaire enquêteur
11 passage des poilus 68760 Willer sur Thur

- L'Avis de la MRAE Grand Est

Dispense la collectivité de la procédure d'évaluation environnementale et émet des recommandations (voir rapport de synthèse)

- Les réponses des Personnes Publiques associées

La chambre des métiers d'Alsace, la Collectivité Européenne d'Alsace, la chambre d'agriculture d'Alsace, le SCOT Rhin Vignoble Grand Ballon émettent tous un avis favorable. Avec des recommandations pour la chambre et le SCOT .

- Un extrait du règlement modifié sur la zone

- Un extrait du règlement graphique modifié

Une pochette contenant divers actes administratifs

- Le registre d'enquête publique

Au nombre de deux exemplaires l'un à disposition du public dans les locaux de la com com, l'autre au secrétariat de la mairie d'ISSENHEIM. Ces deux registres ont été paraphés par mes soins au début de l'enquête.

4 L'organisation de l'enquête

4.1 La préparation de l'enquête

A mon initiative, une première réunion a eu lieu le lundi 28 février avec Monsieur le Maire d' ISSENHEIM, le responsable technique urbanisme de la Communauté des Communes de Guebwiller, ainsi qu'une chargée de mission de l'ADAUHR..Cette rencontre avait pour but la présentation sommaire du projet de PLU et fixer les dates de l'enquête et des permanences. J'ai réceptionné ce jour là le document complet.

Dans cette période, les échanges sur la mise en route de la procédure ont été effectués de façon dématérialisée.

Je me suis rendu sur site fin mars avec le plan de zonage pour pouvoir me situer lors des permanences. J'y suis retourné entre mes deux permanences consécutivement à une première visite lors de la première permanence.

4.2 Les mesures de publicité

_ 1ère parution dans la rubrique « *annonces légales* » des journaux :

L'Alsace du 11 mars 2022

Les DNA du 11 mars 2022

_ 2ème parution dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans la rubrique « *annonces légales* » des journaux :

Les DNA 02 avril 2022

L'Alsace 02 avril 2022

Affichage de l'arrêté du Président de la communauté des communes de Guebwiller dans les locaux de la Communauté des Communes de Guebwiller et de la mairie d'ISSENHEIM. notamment sur les panneaux d'affichage prévus pour l'information du public.. J'ai constaté cet affichage au jour de l'ouverture de l'enquête et lors de mes deux permanences.

Annnonce de l'enquête publique sur les sites web de la Communauté des Communes et de la commune ainsi que sur les réseaux sociaux.

4.3 Modalités de consultation du public

L'enquête s'est déroulée du 30 mars 2022 au 14 avril 2022, soit 16 jours consécutifs. Pendant cette période, le public a pu prendre connaissance des dossiers mis à sa disposition :

- Dans les locaux de la mairie d' ISSENHEIM aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Dans les locaux de la Communauté des Communes aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Le dossier pouvait être téléchargé sur le site internet suivant : <https://www.cc-guebwiller.fr>

Un poste informatique d'accès gratuit au site internet de la Communauté des Communes était à disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie .ainsi qu'au siège de la Communauté des Communes.

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie d'ISSENHEIM aux dates et heures ci-après
- - Le jeudi 31 mars 2022 : de 17h à 19h
- - Le vendredi 8 avril 2022 : de 10h30 à 12h30

J'ai constaté la réalité de la publication d'enquête sur le site et son contenu identique à celui du dossier papier. J'ai également vérifié le fonctionnement de l'adresse mail.

Pour les besoins de l'enquête, je n'ai pas eu recours à la convocation d'une réunion publique

4.4 Pièces présentées à la consultation

- Une note de présentation du projet
- Un extrait du règlement modifié sur la zone
- Un extrait du règlement graphique modifié
- Une pochette contenant divers actes administratifs
- Le registre d'enquête publique
- Les réponses des Personnes Publiques associées

Michel SCHMITLIN Commissaire enquêteur
11 passage des poilus 68760 Willer sur Thur

- L'Avis de la MRAE Grand Est qui dispense la collectivité de la procédure d'évaluation environnementale et émet une recommandation (voir rapport de synthèse)

5 Déroulement de l'enquête

5.1 Echanges avec la mairie

Monsieur le maire, la secrétaire de mairie, le technicien de la Communauté des Communes et le personnel, m'ont réservé un accueil toujours sympathique lors de mes permanences et ont su répondre à l'ensemble de mes questionnements en cours d'enquête. Ils m'ont apporté leur entière collaboration.

5.2 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation ; le commissaire enquêteur estime que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique, ont été respectées.

L'accueil en mairie d'ISSENHEIM et les dispositions matérielles étaient très satisfaisants.

Le climat était généralement calme et courtois,

5.3 Participation du public

Le public n'a formulé aucune observation via le site mis à disposition. Il n'a adressé aucun courrier au commissaire enquêteur. Aucune consultation du dossier par le public n'a été demandée soit en mairie d'Issenheim, soit auprès de la Communauté des Communes de Guebwiller durant la durée de l'enquête selon les secrétariats.

Durant mes permanences, j'ai reçu 4 personnes dont 3 ont consigné leurs observations dans le registre.

5.4 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le jeudi 14 avril 2022

J'ai clos les 2 registres d'enquête et pris possession de ces derniers

5.5 Rapport de synthèse

Conformément aux dispositions de l'art R123-18 du code de l'environnement, j'ai transmis un rapport de synthèse par mail à Mr le maire de la commune et à la Communauté des Communes de Guebwiller en date du 20 avril 2022.

Par mail, puis par courrier en date du 03 mai 2022, la Communauté des Communes de Guebwiller m'a adressé un mémoire en réponse à mon rapport de synthèse.

6 Analyse des observations et avis

Michel SCHMITLIN Commissaire enquêteur
11 passage des poilus 68760 Willer sur Thur

6.1 Les personnes publiques associées (PPA)

6.1.1 L'autorité environnementale (MRAE)

Dans son avis du 28 janvier 2022, l'autorité environnementale notifie sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification du PLU de la commune d'ISSENHEIM., portée par la Communauté de Communes de la région de GUEBWILLER. sous réserve de la prise en compte des recommandations suivantes :

- s'assurer de la compatibilité du site avec les usages futurs (diagnostic des sols comportant un plan de gestion et une analyse des risques résiduels), et dépolluer le site en cas de pollution avérée avant toute ouverture à l'urbanisation ;
- inscrire toutes les prescriptions du PPRI dans le règlement de la zone UB4 ;
- préciser les projets et leur temporalité pour améliorer le fonctionnement de la station d'épuration intercommunale et de démontrer la capacité de cette station d'épuration intercommunale à traiter les effluents engendrés par la nouvelle zone d'habitat et le projet de revitalisation du centre ancien présenté en février 2021;

Réponse de la collectivité :

Concernant la compatibilité du site avec les usages futurs :

Les études et démarches permettant de s'assurer de la compatibilité du site avec les usages futurs, y compris les éventuelles dépollutions si nécessaire, seront effectuées par l'aménageur lors de la phase projet.

Concernant les prescriptions du PPRI :

Le règlement de la zone UB4 reprend déjà les dispositions du PPRI en matière d'urbanisme, notamment dans les articles suivants :

- 2.7.1 et 2.7.2 qui détaillent des occupations du sol soumises à conditions (en lien avec l'article 1.10) ;
- 4.6.1 et 4.6.2 qui détaillent les dispositions particulières à prendre en termes de réseaux.

Les autres dispositions du PPRI n'ont pas été directement reprises car elles dépassent le champ de l'urbanisme. Néanmoins, le PPRI a valeur de servitude d'utilité publique et reste évidemment applicable dans sa totalité sur la zone concernée.

Concernant la station d'épuration intercommunale :

Les éléments techniques concernant la station d'épuration seront mis à jour. Une note technique est annexée au présent document.

Avis du commissaire

Les précisions de la collectivité sur les deux premiers points sont à mon sens de nature à lever les réserves de la MRAE. Concernant la station d'épuration, le document annexé démontre la prise en compte par la collectivité du besoin de

renforcement du dispositif de traitement des effluents. Cette démarche d'amélioration est déjà engagée avec un appel d'offres imminent. Avis favorable

6.1.2 de la chambre des métiers d'Alsace

Par mail adressé le 27 décembre 2021 à la Communauté de Communes, la CMA interroge : « *d'après le projet de règlement, les activités artisanales n'y seront pas autorisées, est ce que cela concerne tous les secteurs de l'artisanat ou seulement les secteurs du bâtiment et de la production ?* »

Réponse de la collectivité

Dans la zone UB4, l'artisanat est interdit. À titre informatif, au sens du code de l'urbanisme, cela recouvre classiquement l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

L'objectif est de développer un quartier résidentiel dans la zone UB4. Contrairement à la zone UEi attenante qui accueille des activités économiques.

Avis du commissaire

La réponse de la collectivité confirme le caractère uniquement résidentiel de cette nouvelle zone UB4. La réponse à la chambre est donc sans ambiguïté Avis favorable.

6.1.3 du SCOT Vignoble Grand ballon

Par courrier du 21 décembre 2021, le Président du SCOT émet un avis favorable au projet avec la recommandation suivante :

« *compléter le projet par des principes particuliers d'aménagement (par ex parle biais d'une OAP) permettant de mieux intégrer les orientations du SCOT en matière de transport, de biodiversité et d'adaptation au changement climatique* »

Réponse de la collectivité

La collectivité décide de ne pas suivre la recommandation émise par le SCoT. En effet, ajouter une OAP (document opposable aux tiers) paraît une modification trop lourde, d'autant plus qu'elle interviendrait après l'enquête publique.

En revanche, la question d'un « schéma de mobilité » sera traitée avec l'aménageur en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Avis du commissaire

Je partage l'avis de la collectivité concernant l'ajout suggéré d'une OAP qui interviendrait postérieurement à l'enquête publique. Nous serions dans ce cas plutôt sur une logique de révision partielle du PLU et non plus d'une modification. Je trouve positif l'engagement de la commune de traiter la question d'un schéma de mobilité avec le futur aménageur en amont de l'autorisation d'urbanisme.

6.2. OBSERVATIONS ET DEMANDES DE LA PART DE PARTICULIERS

Michel SCHMITLIN Commissaire enquêteur
11 passage des poilus 68760 Willer sur Thur

Le 8 avril 2022, **Mme Marie Madeleine DEMOULIN** demeurant 2^E rue du tissage écrit : « *Je trouve ce projet très bien. J'ai seulement une grande appréhension pour le petit pont qui est déjà bien abîmé et de plus ce projet va engendrer un trafic beaucoup plus important qu'il n'est déjà. La rue du tissage ne devrait être que pour les riverains ce qui malgré les nouveaux panneaux n'est pas le cas. 32 habitations signifient au moins 32 voitures de passage en plus.* »

Réponse de la collectivité

La question des usages et circulations de la rue du Tissage fait partie intégrante de la réflexion qui a amené la collectivité à transformer une zone prévue initialement pour de l'industrie en zone résidentielle.

En effet, le projet répond aux évolutions du site et de son contexte urbain. Aujourd'hui, le site n'est plus propice au développement d'activités industrielles de production ou de grandes activités commerciales. La rue du Tissage, et notamment son pont, ne sont plus adaptées à une desserte poids lourds.

En revanche, la desserte des activités existantes par des véhicules moins lourds pourra se faire dans de bonnes conditions, et en compatibilité avec le voisinage de quartiers résidentiels.

L'augmentation du trafic automobile sur la rue du Tissage induite par le projet sera largement contrebalancée par le nouveau pont sur la Lauch et la nouvelle rue de Nevers. Une fois que les automobilistes auront intégré ces nouveaux axes dans leurs pratiques quotidiennes, on comptera beaucoup moins de transit par la rue du Tissage.

Enfin, la question d'un « schéma de mobilité » sera traitée avec l'aménageur en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Avis du commissaire

La réponse de la collectivité semble cohérente avec le projet global concernant la zone. Elle est de nature à répondre à la préoccupation de la requérante en démontrant qu'au terme du projet la circulation des véhicules dans la rue du Tissage ne sera pas en augmentation au regard du nombre supplémentaire d'habitations réalisées sur la zone. La commune confirme sa préoccupation de convenir d'un schéma de mobilité sur la zone avec le futur aménageur en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Le 8 avril 2022 **Mr Pascal RICHARD** demeurant 9 rue de Benfeld consigne ses observations : « *Projet très intéressant. J'avais l'appréhension de constructions d'immeubles qui auraient pu nuire au paysage. Je rejoins ma voisine sur la circulation qui va augmenter dans la rue du tissage et il faut vraiment réguler celle-ci aux riverains. Le nouveau pont est très bien et devrait aider à résoudre le problème. Merci de faire contrôler de temps à autre les excès de vitesse sur la rue du tissage. Nous souhaiterions tout de même avoir un entretien avec le service concerné par l'implantation du projet* »

Michel SCHMITLIN Commissaire enquêteur
11 passage des poilus 68760 Willer sur Thur

Réponse de la collectivité

Concernant le paysage urbain, le règlement encadre strictement les hauteurs des constructions et assure que le projet s'inscrira harmonieusement dans le tissu urbain existant.

Concernant la rue du Tissage, la collectivité réitère la réponse donnée à Mme DEMOULIN.

Concernant l'organisation d'une réunion, la commune souhaite rappeler que les formes de publicité légales ont été respectées. À ce stade une réunion ne paraît pas pertinente. En revanche, la commune envisage d'organiser une réunion lorsque l'aménageur aura précisé son projet.

Avis du commissaire

La précision de la commune sur l'encadrement strict des hauteurs de construction est de nature à répondre positivement à la préoccupation de l'intervenant. Je confirme que les formes de publicité sur le projet soumis à enquête répondent aux obligations du porteur de projet en la matière. La demande de concertation posée par le demandeur peut être considérée comme hors champs de l'objet strict de l'enquête mais témoigne d'un souci de préservation de son environnement au regard du projet. La réponse de la collectivité accueille avec compréhension cette demande et envisage une réunion entre les riverains et l'aménageur en temps utile au stade de la finalisation du projet d'aménagement. Je recommande à la commune plutôt que de l'envisager uniquement d'assurer qu'elle le fera pour répondre positivement à la demande.

Le 8 avril **Mr Jean Marie SEMBACH** demeurant 5 rue de Benfeld écrit dans le registre : « *Suite à l'avis d'enquête publique, je constate en premier que ce projet a été étudié entre vous et que nous les propriétaires et locataires concernés n'ont pas été informés par courrier de demande de rencontrer les personnes décideurs du projet de vive voix à date qui leur convient. Vous comprenez que je suis dans l'attente de réponse au vu du projet et espère être mis au courant des différentes décisions à venir. Merci de nous communiquer les personnes du projet Au vu du plan que l'on m'a présenté, je crois qu'il y aura plusieurs maisons qu'une certaine hauteur et qu'un certain nombre de parkings donc plusieurs véhicules avec les nuisances. Nous attendons une réunion entre vous et nous. »*

Réponse de la collectivité

Concernant l'organisation d'une réunion, la commune souhaite rappeler que les formes de publicité légales ont été respectées. À ce stade une réunion ne paraît pas pertinente. En revanche, la commune envisage d'organiser une réunion lorsque l'aménageur aura précisé son projet.

Concernant les hauteurs de constructions, l'article 10 de la zone UB4 les détaille :

UB4 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** Les hauteurs maximales sont fixées à :
- 9 mètres au faîtage pour les toitures en pente
 - 14 mètres au point le plus haut pour les constructions à toiture plate qui présente un attique en dernier niveau (voir article 10.5 pour la définition de l'attique).
- 10.2** La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.
- 10.3** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.
- 10.5 Définition de l'attique :**
Est considéré comme attique tout dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait par rapport au rang précédent. Cet attique sera obligatoirement en recul d'une ou plusieurs façade(s) d'au minimum 150 cm de cette ou ces dernière(s).

Concernant la question du stationnement, et au vu des observations émises par les particuliers sur la circulation sur la rue du Tissage, la commune propose détailler davantage les normes de stationnement dans le règlement :

Pour les maisons individuelles il sera réalisé au minimum 2 places extérieures à la construction. Si celles-ci ne sont pas sous carport, leur revêtement sera perméable. Pour les collectifs, il sera créé au minimum 2 places de stationnement par logement et dans le cas de logement supérieur à 100m² il sera créé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire. Les places seront systématiquement affectées au logement.

De plus, les places de stationnement non couvertes seront systématiquement perméables.

Avis du commissaire

Comme dans le cas des deux observations précédentes, la collectivité est sensible aux observations touchant à l'environnement et à la vie quotidienne des riverains et usagers de la rue du tissage. Ses réponses sont clairement de nature à rassurer les demandeurs. Sur la question de la concertation avec l'aménageur, la commune se déclare ouverte à l'organisation d'une telle rencontre de concertation en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cet engagement permettra aux riverains de prendre connaissance du projet détaillé de l'aménageur et de faire part de leurs observations. La question du stationnement est également utilement complétée par des précisions intégrées au règlement. C'est une réponse positive à la demande du riverain.

Conclusion et avis final du commissaire enquêteur

Considérant :

- Que le projet de modification du PLU est conforme aux orientations générales de ce dernier ainsi qu'à l'objet de l'enquête défini dans la délibération de la municipalité.
- Que le public a été informé par les voies légales de l'organisation de l'enquête publique sur la modification du PLU.
- Que le mémoire en réponse des services de la Communauté des Communes de Guebwiller au Procès-Verbal de synthèse qui a été remis à Monsieur le Maire d'ISSENHEIM, en date du 22 avril 2022, apporte les réponses utiles aux recommandations de la MRAE, de la Chambre d'Agriculture, du SCOT ainsi qu'aux observations consignées par les particuliers lors de l'enquête publique.
- Que les quelques observations émises tant par les personnes publiques associées que par le public ne contestent pas sur le fond le projet de modification du PLU

Pour l'ensemble des motifs énoncés, je formule un :

Avis favorable

Au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ISSENHEIM

Avec une recommandation

En recommandant à la commune de tenir l'engagement d'organiser un dispositif de concertation avec les riverains du site et son aménageur en amont de l'autorisation d'urbanisme.

Fait à Willer sur Thur, le 12 Mai 2022

signé
Michel SCHMITLIN
commissaire enquêteur

Michel SCHMITLIN Commissaire enquêteur
11 passage des poilus 68760 Willer sur Thur