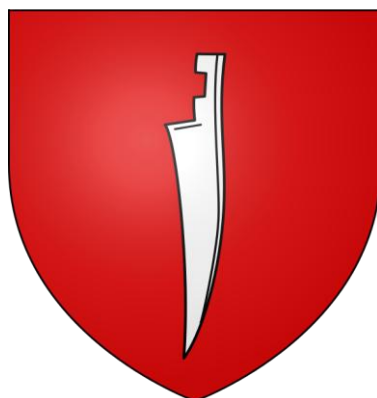


# **ENQUETE PUBLIQUE**

**Du 05 mars 2018 au 06 avril 2018**

## **Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme**

**Commune de BALDENHEIM**



**Décision du Tribunal Administratif du 22 janvier 2018**

**Arrêté Municipal N° 01/2018 du 13 février 2018**

## **RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE**

**De Monsieur Jean ANNAHEIM - Commissaire Enquêteur**

# SOMMAIRE

## RAPPORT

<b>1. GENERALITES</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Préambule</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Objet de l'enquête publique</b>	<b>3</b>
<b>1.3 Cadre juridique et réglementaire</b>	<b>3</b>
<b>1.4 Composition du dossier soumis à l'enquête publique</b>	<b>4</b>
<b>1.5 Analyse des pièces du dossier d'enquête</b>	<b>5</b>
1.5.1 Le dossier élaboré par le cabinet TOPOS	5
1.5.2 Avis de l'Autorité environnementale	7
1.5.3 Avis des Personnes Publiques Associées	8
1.5.4 Bilan de la concertation	11
<b>1.6 Situation géographique et description des lieux</b>	<b>11</b>
<b>1.7 Enjeux et objectifs du projet PLU</b>	<b>12</b>
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>17</b>
<b>2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur</b>	<b>17</b>
<b>2.2. Prise en compte du dossier et modalités d'organisation de l'enquête</b>	<b>17</b>
<b>2.3. Visite des lieux</b>	<b>17</b>
<b>2.4. Information du public</b>	<b>17</b>
<b>2.5. Modalités de participation du public</b>	<b>17</b>
<b>2.6. Dates et siège de l'enquête</b>	<b>18</b>
<b>2.7. Publicité de l'enquête</b>	<b>18</b>
<b>3. PROCES VERBAL DE SYNTHESE</b>	<b>19</b>
<b>4. OBSERVATION DU PUBLIC</b>	<b>19</b>
<b>4.1. Analyse comptable</b>	<b>19</b>
<b>4.2. Analyse des observations</b>	<b>19</b>
<b>4.3. Observation du commissaire enquêteur</b>	<b>36</b>

## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

- 1. Rappel du projet**
- 2. Information du public**
- 3. Participation du public**
- 4. Le dossier mis à l'enquête publique**
- 5. Le projet PLU**
  - 5.1. Les zones urbaines**
  - 5.2. Les zones à urbaniser IAU**
  - 5.3. La zone à urbaniser IIAU**
  - 5.4. Les zones à urbaniser IAUX et IIAUX**
  - 5.5. L'espace agricole**
  - 5.6. Le hameau de Rathsamhausen**
- 6. Conclusions globales**

## **ANNEXES**

**Annexe 1 : Certificat d'affichage**

**Annexe 2 : Publicité du premier avis de l'enquête par voie de presse**

**Annexe 3 : Publicité du second avis de l'enquête par voie de presse**

## **PIECES JOINTES**

**Destinataire : Autorité organisatrice de l'enquête**

- **Registre d'enquête** : comportant 4 courriers et 6 courriels
- **Procès verbal de synthèse**
- **Mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

## **1. GENERALITES**

### **1.1. Préambule**

Pour mémoire, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, stipule qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, un POS non engagé dans une procédure de révision sous forme de PLU est caduc. Par ailleurs, les dispositions transitoires de cette loi précise que les POS engagés dans une procédure de révision avant le 31 décembre 2015 disposeront de trois ans maximum après la publication de la loi pour terminer leur procédure. Pour un POS engagé dans une procédure de révision sous forme de PLU avant le 31 décembre 2015, il sera possible de maintenir le POS jusqu'au 27 mars 2017. Après cette date, si le PLU n'est pas approuvé, le POS devient caduc et le RNU s'applique. La commune de Baldenheim est dans cette configuration. En conséquence, son POS qui avait été approuvé le 30 mars 2000 est caduc et c'est donc le RNU qui s'applique.

Par délibération en date du 07 novembre 2013, le conseil municipal a prescrit la transformation de son POS en PLU. A la suite de la phase d'élaboration qui s'est déroulée de 2015 à 2017, le projet PLU a été arrêté lors de la délibération municipale du 27 juillet 2017. Durant cette période, la municipalité s'est engagée dans une réflexion portant sur le développement démographique, la protection de l'environnement ainsi que la préservation et l'amélioration du cadre de vie de la population tout en tenant compte des enjeux du territoire.

### **1.2. Objet de l'enquête publique**

La présente enquête publique porte sur la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baldenheim. Elle a pour objet de porter le projet PLU à la connaissance du public et de recueillir ses observations et propositions qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

### **1.3. Cadre juridique et réglementaire**

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1, L.153-19 et R.153-8,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique,
- Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Délibération en date du 07 novembre 2013 du conseil municipal ayant prescrit la révision du POS en PLU,
- Bilan de concertation en date du 27 juillet 2017,
- Délibération en date du 27 juillet 2017 du conseil municipal ayant arrêté le projet de révision du POS en PLU,
- Pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

- Décision n° E18000010/67 en date du 22 janvier 2018 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant M. Jean ANNAHEIM en qualité de commissaire enquêteur.

#### **1.4. Composition du dossier soumis à l'enquête publique**

- Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par le bureau d'étude TOPOS Urbanisme. Il est composé par les pièces suivantes :
  - Le rapport de présentation : partie 1 (127 pages) et partie 2 (61 pages).
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (16 pages).
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (8 pages).
  - Le règlement écrit (75 pages).
  - Le règlement graphique :
    - Une carte échelle 1/2000,
    - Une carte échelle 1/5000.
  - Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :
    - Tableau des SUP classées par services gestionnaires (8 pages),
    - Plan (échelle 1/6000) des Servitudes d'Utilité Publique de Baldenheim,
    - Plan (échelle 1/2000) réseau d'assainissement (conduite intercommunale vers Muttersholtz),
    - Plan (échelle 1/2000) réseau d'assainissement de Baldenheim (village),
    - Courrier en date du 8 juillet 2016 de Monsieur le Préfet de la Région Alsace Champagne Ardenne – Lorraine relatif à la mise en place des SUP autour des canalisations de transport de matières dangereuses,
    - Porter à Connaissance "Risque inondation" - Bassin versant de l'Ill – Baldenheim,
    - Carte (échelle 1/5000) Porter à Connaissance "Risque inondation" - Bassin versant de l'Ill – Commune de Baldenheim.
  - Annexes sanitaires :
    - Note technique du 17 janvier 2016 du SMICTOM d'Alsace Centrale (3 pages),
    - Note technique du mois d'août 2017 du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle (SDEA) – Assainissement (6 pages),
    - Note technique du mois d'août 2017 du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle - Eau potable (7 pages),
    - Deux plans (planches 1/2 et 2/2 - échelle 1/2000) du SDEA - Réseau d'assainissement - Périmètre de Sélestat et Environs – Baldenheim,
    - Un plan (planches 1/1 – échelle 1/2000) du SDEA –Réseau d'eau potable – Périmètre de Baldenheim –Mussig,

- Un plan (planche 2/1 - échelle 1/2000) du SDEA – Réseau d’eau potable – Périmètre de Ried de Marckolsheim (annexes Ehnwihr et Rathsamhausen).
- Avis de l’autorité environnementale (MRAe) du 28 novembre 2017 (8 pages).
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :
  - Avis de Monsieur le Sous-préfet de Sélestat-Erstein en date du 23 novembre 2017,
  - Avis de la Direction Départementale des Territoires en date du 23 novembre 2017,
  - Avis de la Chambre d’Agriculture d’Alsace en date du 16 novembre 2017,
  - Avis de l’Agence Régionale de Santé en date du 14 novembre 2017,
  - Avis du Conseil Départemental du Bas-Rhin en date du 13 novembre 2017,
  - Avis du Syndicat Mixte du PETR Sélestat –Alsace Centrale du 20 septembre 2017,
  - Avis de Monsieur le Maire de la commune de Wittisheim du 26 septembre 2017,
  - Avis de l’Institut National de l’Origine et de la Qualité du 15 septembre 2017.
- Bilan de la concertation :
  - Synthèse de la réunion des PPA tenue le 8 novembre 2016,
  - Compte rendu de la réunion publique du 01 mars 2017.
- Arrêté municipal n° 01/2018 du 13 février 2018 de Monsieur le Maire de Baldenheim prescrivant l’ouverture de l’enquête publique.

## **1.5. Analyse des pièces du dossier d'enquête**

### **1.5.1 Le dossier d'enquête élaboré par le cabinet d'urbanisme TOPOS**

Sa composition est conforme à l’article R.123-8 du code de l’environnement et à l’article L.151-2 du code de l’urbanisme. La lecture des différents volets de ce dossier est aisée et le contenu est à la portée du public.

- Le rapport de présentation (article L.151-4 du code de l’urbanisme).

Etabli en deux parties, il porte sur les thèmes suivants :

- Le diagnostic territorial et l’analyse de l’état initial de l’environnement
- Les choix du PADD, des OAP et du règlement (écrit et graphique)
- L’évaluation des incidences du PLU sur l’environnement
- Les précisions sur les indicateurs d’évaluation du PLU.

Ce document est complet et de bonne qualité. Il aborde avec clarté tous les volets liés à l’élaboration du PLU. L’évolution du POS en PLU et la justification du projet sont exposées dans la deuxième partie.

Il est à noter que le tableau portant sur les principales évolutions du zonage (page 28) fait apparaître une différence de 3,9 ha entre les surfaces du POS et celles du PLU.

- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (article L. 151-5 du code de l'urbanisme).

Le PADD est la pièce maîtresse du PLU. Il définit les grandes orientations retenues par la commune pour le développement et l'aménagement de l'espace, notamment en matière d'habitat, de transport, d'économie et d'environnement. La présentation de ce document est sobre mais suffisante pour connaître et comprendre les orientations générales et les objectifs du PLU.

Il est à souligner cependant, que le PADD n'aborde pas les sites Natura 2000 et la vulnérabilité de la nappe phréatique qui ont pourtant une place prépondérante dans le cadre de la préservation et la protection des espaces naturels.

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme)

Les OAP ont pour but de traduire les orientations générales du PADD. Elles sont opposables aux opérations d'occupation des sols et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. L'argumentaire associé aux 3 seules OAP du projet PLU est censé apporter un éclairage suffisant pour comprendre les principes d'aménagement retenus.

- Le règlement écrit (article L.151-8 du code de l'urbanisme)

Ce document qui doit être en cohérence avec le PADD, traduit de manière claire les règles et les servitudes d'utilisation des sols pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- Le règlement graphique

Les échelles (1/2000 et 1/5000) des deux cartes qui composent ce document permettent de distinguer avec précision les différentes zones, les emplacements réservés ainsi que les secteurs potentiellement concernés par un risque d'inondation. La qualité du graphisme est un atout majeur pour la lecture et la compréhension de ces plans.

Toutefois, le caractère de très petite taille utilisé pour la numérotation des parcelles ne permet pas une lisibilité optimale. Pour pallier cette difficulté de lecture il est nécessaire de se reporter à la version numérique qui offre la possibilité d'un agrandissement.

Par ailleurs, il apparaît après vérification que la superficie indicative de 14 ares attribuée à l'ER n°1 dans la liste des emplacements réservés ne correspond pas à la surface réellement mesurée qui est proche de 40 ares. En conséquence, la superficie totale des emplacements réservés serait de 100 ares au lieu de 74 ares comme indiqué sur les deux cartes graphiques.

Enfin, une comparaison du plan PLU avec le plan cadastral révèle quelques numérotations de parcelles différentes, l'absence d'identification de certaines parcelles et des séparations de propriétés inexistantes.

- Les servitudes d'utilité publique et les annexes

Ces deux documents sont dotés d'une cartographie claire et précise des servitudes d'utilités publique ainsi que des réseaux d'assainissement et d'eau potable. Leurs contenus sont suffisamment explicites pour apporter au public les informations qu'il est en droit de connaître.

### 1.5.2 Avis de l'Autorité environnementale

Cet avis a été rendu le 28 novembre 2017 par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Grand Est.

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Baldenheim est soumis à évaluation environnementale compte tenu de la présence de deux sites Natura 2000 (directive habitat et directive oiseaux).

Deux enjeux majeurs ont été retenus par l'Autorité environnementale :

- La maîtrise de la consommation d'espaces naturel et agricole,
- La préservation du patrimoine naturel de la commune dont la nappe d'Alsace et en particulier les zones Natura 2000.

Dans son avis détaillé, l'Autorité environnementale émet trois recommandations :

- A propos de la consommation et l'utilisation de l'espace, elle recommande de reconsidérer la taille des surfaces ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat et l'activité économique et d'intégrer des dispositions pour la gestion des eaux et d'en revoir la planification. En effet, la somme des surfaces prévues en extension IAU (2,28 ha) et IIAU (1,77 ha) est supérieure à la superficie définie par le SCoT. La réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation permettra par ailleurs de réduire à la source le risque de pollution de la nappe.
- S'agissant de la qualité de l'étude d'impact, elle considère que la lecture du résumé non technique ne permet pas de comprendre le document d'urbanisme, objet de l'étude, ni les spécificités du territoire communal ou les réponses apportées par le projet PLU.

En conséquence, elle recommande de proposer un résumé non technique autoportant qui rappelle les enjeux du territoire de Baldenheim ayant présidé aux choix urbains et environnementaux.

- Enfin, en ce qui concerne le patrimoine naturel et les enjeux environnementaux, elle recommande de mettre à jour les données Natura 2000 suite à la modification apportée à son périmètre, de proposer des mesures de remise en état des corridors écologiques cohérentes avec les enjeux définis dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et de mettre en place un suivi régulier du processus de restauration des continuités écologiques.



### 1.5.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

- Avis de Monsieur le Sous-préfet de Sélestat-Erstein

Dans cet avis qui a été rendu le 23 novembre 2017, il est précisé que le projet PLU met en œuvre une politique volontariste d'optimisation des parcelles mais que cette démarche pourrait être approfondie.

Il est noté également que le projet PLU n'est pas satisfaisant en raison du classement en zone agricole de nombreuses parcelles qui ne présentent pas de caractère agricole. Dans ce contexte, le PLU se trouve fortement fragilisé d'un point de vue juridique.

S'agissant de la production de logements et de la consommation foncière, l'avis mentionne que le projet PLU n'est pas en totale adéquation avec les objectifs définis par le SCoT de Sélestat et sa Région de même que les objectifs de production de logements définis dans le PLH de la communauté de communes de Sélestat.

Au vu de ces remarques, l'avis émis est réservé tant que ces dispositions n'ont pas été prises en compte.

- Avis de la Direction Départementale des Territoires – Service Agriculture

Cet avis a été rendu le 23 novembre 2017 par M. Arnaud REVEL - Directeur Départemental Adjoint des Territoires du Bas-Rhin, porte sur les remarques suivantes :

- S'agissant du règlement de la zone Agricole Aa, il est fait mention que ce document doit spécifier plus clairement que seules sont concernées les constructions préexistantes en zone Aa, et non celles situées en zone U, même s'il s'agit de la même unité foncière. L'avis préconise par ailleurs, d'identifier les constructions concernées dans le rapport de présentation afin de lever toute ambiguïté.
- Une incohérence est également pointée entre les objectifs du PADD qui souhaite "limiter le extensions sur les espaces agricoles et les principales ceintures de vergers" et le rapport de présentation qui justifie le recours au zonage Aa en indiquant qu'il a vocation à permettre le développement mesuré des bâtiments d'habitations et de leurs annexes.

En conséquence, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers émet un avis défavorable au projet PLU après avoir précisé qu'il importe que soient mis en cohérence tous les documents du PLU, ainsi que le classement en Aa de plusieurs zones, notamment pour celles dont la vocation agricole n'est plus affirmée.

- Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace

Cet avis a été rendu le 16 novembre 2017 par M. Jean-Paul BASTIAN – 1<sup>er</sup> Vice-président.

La Chambre d'Agriculture a porté son analyse sur la prise en compte des activités agricoles, le développement urbain et les choix de la commune ainsi que sur le choix pour le développement agricole.

Elle conclue en mentionnant que le projet PLU semble globalement cohérent, mais manque de justification quant au projet urbain, notamment en ce qui concerne l'adéquation entre les besoins projetés et la mobilisation foncière à moyen et long terme. Par ailleurs la traduction réglementaire doit être revue à la marge pour ne pas entraver le développement de certaines exploitations.

Au vue de son analyse, elle émet un avis favorable au projet PLU assorti de trois réserves :

- Le projet urbain doit être précisé notamment en ce qui concerne le potentiel à long terme en lien avec le site horticole et la zone IIAU,
- Les dispositions liées à la zone Aa concernant les jardins en arrière des zones bâties doivent être revues,
- La traduction réglementaire des dispositions liées au développement agricole doit être revue en ce qui concerne le recul de 200 m des installations d'élevage qui pourrait contraindre certaines zones Ac.

- Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Cet avis a été rendu le 14 novembre 2017 par M. Christophe PIEGZA – Ingénieur d'étude sanitaire.

L'ARS attire l'attention sur deux points de vigilance :

- En référence à la circulaire du 8 février 2007 du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, relative à la gestion des sols pollués, elle rappelle que dans le cadre d'un sol pollué ou suspecté comme tel, il convient de s'assurer que l'état actuel du site est compatible en l'état avec les usages futurs,
- Que la mise en place de ceinture fruitière ne constitue pas nécessairement une protection suffisante en cas d'utilisation de produits phytosanitaires par les agriculteurs, à proximité des zones urbaines.

- Avis du Conseil Départemental du Bas-Rhin

Cet avis a été rendu le 13 novembre 2017 par M. Christophe GARNIER – Directeur Général des Services. Il comporte deux annexes :

- l'extrait des délibérations de la commission permanente du Conseil Départemental en date du 6 novembre 2017,
- le rapport n° CP/2017/452 de la Commission des dynamiques territoriales en date du 06 novembre 2017 du Président M. Frédéric BIERRY.

Le Département émet un avis favorable au projet PLU, assorti de trois recommandations :

**1. Règlement écrit – secteur Aa**

- Article 3 relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public. Recommande d'apporter des précisions sur la sécurisation des usagers et des utilisateurs aux accès et à la desserte des éventuelles constructions dans ce secteur.

- Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Recommande de porter le recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération.
  - 2. Les nouvelles implantations à l'entrée sud (RD605) devront intégrer une analyse de l'accessibilité en tenant compte des reculs de visibilité.
  - 3. Recommande de porter une attention sur la sécurisation des échanges aux carrefours concernés par les zones d'extension prévues (au débouché principal de la zone IIAU dans le virage de la RD209 et au débouché de la voie de bouclage de l'ensemble des zones dans un virage sur la RD605.
- Avis du Syndicat mixte du PETR Sélestat-Alsace centrale

Cet avis a été rendu le 12 septembre 2017 par M. Marcel BAUER – Président du PERT et transmis le 20 septembre 2017 par M. Jean-Philippe STREBER – Directeur du Syndicat mixte du PERT.

Le Syndicat mixte du PERT relève que le PADD du projet PLU est en adéquation avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), notamment en ce qui concerne la modération et la consommation d'espace. Il émet toutefois trois observations sur le contenu du rapport de présentation :

- Dans ce document, il est demandé de faire état du PERT, résultant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, de la transformation du SCoT de Sélestat et sa Région et de l'intégration du Pays d'Alsace Centrale,
- Relève des différences dans la présentation numérique des extensions résidentielles au regard des objectifs exprimés par le DOO du SCoT,

S'agissant des extensions à vocation économique, le Syndicat mixte rappelle que le DOO du SCoT raisonne à l'échelle des structures intercommunales et non à l'échelle des communes. Aussi, il apparaît que la somme des extensions envisagées dans la communauté de communes de Sélestat est sensiblement supérieure aux orientations définies par le DOO du SCoT.

- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité – D.T. Nord-est

Cet avis a été rendu le 15 septembre 2017 par M. Olivier RUSSEIL.

Aucune remarque à formuler sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernés.

- Avis de la commune de MUSSIG

Cet avis est issu du Procès-verbal des délibérations de la séance du Conseil municipal du 25 septembre 2017, certifié le 29 septembre par M. Jean-Claude HILBERT – Maire de la commune de Mussig.

Le Conseil municipal émet un avis favorable en considérant que le projet PLU de Baldenheim est sain et n'entrave en aucun point le fonctionnement en matière d'urbanisme la commune de Mussig.

- Avis de la commune de Schwobsheim

Cet avis est issu du Procès-verbal des délibérations de la séance du Conseil municipal du 18 septembre 2017, certifié le 21 septembre par Mme Denise KEMPF– Maire de la commune de Schwobsheim. Le Conseil municipal émet un avis favorable sans réserve au projet PLU de Baldenheim.

- Avis de la commune de Wittisheim

Cet avis a été rendu le 26 septembre 2017 par M. Christophe KNOBLOCH – Maire de la commune de Wittisheim qui émet un avis favorable au projet PLU.

#### 1.5.4 Bilan de la concertation

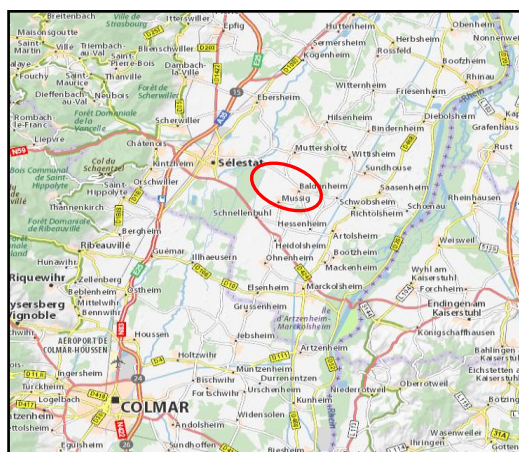
Durant la phase amont de la procédure d'élaboration du projet PLU, plusieurs réunions se sont tenues entre 2015 et 2017. Un registre de concertation a également été mis à disposition du public et a permis d'enregistrer 9 observations. Au delà des nombreuses réunions de travail et des débats au sein du conseil municipal, une réunion avec les PPA s'est tenue le 08 novembre 2016 en mairie de Baldenheim en présence de la Chambre d'Agriculture d'Alsace et la de Direction Départementale des Territoires. L'Agence Régionale de Santé et la Chambre de Commerce et d'Industrie, absentes et excusées à cette réunion ont transmises leurs contributions par courrier. La synthèse de l'ensemble des remarques formulées par les PPA a été jointe au dossier mis à l'enquête publique. Il est à noter que la plupart de ces observations a été prise en compte par le pétitionnaire pour finaliser le projet PLU.

Par ailleurs, une réunion publique dédiée à la présentation du projet PLU à la population s'est tenue le 01 mars 2017 à Baldenheim. Les échanges entre les participants (90 personnes) et le porteur du projet ont essentiellement portés sur la partie règlementaire et le zonage du projet PLU. Le bilan de cette réunion publique a également été joint au dossier mis à l'enquête publique.

### 1.6. Situation géographique et description des lieux

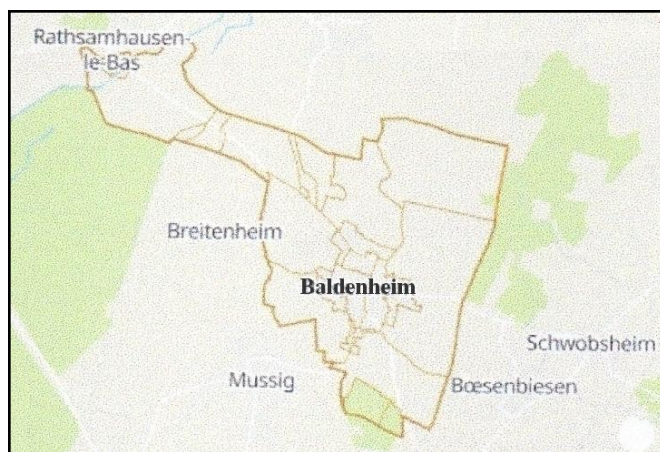
Baldenheim est un village rural de 1165 habitants situé dans la plaine du Grand Ried d'Alsace à une dizaine de kilomètre à l'Est de la ville de Sélestat.

Plan de situation



Source : Carte Michelin

Ban communal



Source: koumoul.com/s/cadastre/

Son ban communal qui s'étend sur plus de 9,4 km<sup>2</sup>, englobe partiellement le hameau de Rathsamhausen-le-Haut implanté au Nord-ouest. Les communes avoisinantes sont Muttersholtz, Wittisheim, Schwobsheim, Bösenbiesen, Hessenheim et Mussig.

Les désertes routières sont assurées par les départementales D209 Rathsamhausen – Schwobsheim et la D605 Muttersholtz – Hessenheim qui traversent la commune ainsi que par la D208 venant de Mussig.

Le milieu naturel est particulièrement riche, notamment par sa biodiversité et par son écosystème. A ce titre, le secteur Ouest du territoire fait l'objet des classements ; Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEF) et Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO). Il est également marqué par la présence de l'eau due à l'affleurement de la nappe phréatique et la traversée de plusieurs cours d'eau, dont l'Ill, la Blind, le Hanfgraben, et le Kesslergraben. Dans ce contexte, une grande partie de la superficie de la commune fait l'objet d'un aléa d'inondation et plus particulièrement le secteur de Rathsamhausen qui est classé en zone inondable.

L'activité économique est essentiellement tournée vers l'agriculture qui tient une place prédominante sur le territoire. Plusieurs entreprises à vocations artisanales et industrielles composent également le tissu économique de la commune.

Le bâti quant à lui est constitué majoritairement de logements anciens. Il se concentre autour du cœur du village à l'exception des quelques habitations excentrées du hameau de Rathsamhausen.

## **1.7 Enjeux et objectifs du projet PLU**

Le projet PLU résulte de l'expression d'une vision d'ensemble sur la façon dont la commune doit évoluer à l'horizon 2030 en concordance avec les grandes orientations du SCoT. Le reflet de cette vision est traduit dans le PADD qui définit les objectifs en matière d'aménagement et de développement de l'habitat et de l'urbanisme, des équipements, de l'économie, des transports ainsi que sur la préservation et la protection de l'environnement.

### **• L'habitat et l'urbanisme**

La population de Baldenheim s'élève aujourd'hui à 1165 habitants. En prévision de l'évolution démographique (0,8% par an), la commune estime atteindre 1320 habitants à l'horizon 2030. Pour répondre à cette croissance qui intègre le desserrement des ménages estimé à 2,2 personnes par ménage, le projet PLU envisage la création de 127 logements. Afin de privilégier la densification du village et optimiser la surface des parcelles, 72 d'entre elles sont prévues au sein de l'espace bâti existant et 55 sont envisagées sur une zone en extension de 2,28 ha.

Cette politique d'aménagement comprend également la réhabilitation des logements anciens. Elle pour but de favoriser un meilleur équilibre social en diversifiant les formes d'habitat par des logements intermédiaires et des logements aidés. Enfin, elle est aussi menée dans l'esprit du développement durable au travers des mesures destinées à l'amélioration du rendement énergétique des habitations.

- **Les équipements**

La commune est dotée de plusieurs équipements publics qui ont pour mission de répondre à l'intérêt général. La vie associative est très présente notamment au travers de son Centre socio-culturel, ses complexes sportifs et sa bibliothèque municipale. Elle compte aussi un établissement scolaire constitué d'une école maternelle et élémentaire dont la capacité d'accueil est de 5 classes maximum. L'effectif recensé en 2014 s'élevait à 114 élèves, proche du seuil de fermeture fixé à 104 élèves.

Afin de maintenir cette structure scolaire et pérenniser l'ensemble de ces services, l'objectif de la commune est de favoriser l'accueil et l'installation des jeunes ménages par le biais de son attractivité et de son développement afin d'offrir aux habitants un bon niveau de prestations.

Enfin, les nouvelles technologies de l'information et de la communication (internet, télécommunication, audiovisuel, informatique) sont des composantes indissociables de toutes activités du quotidien. Aussi, au delà de la nécessité d'une couverture optimale sur l'ensemble de la commune, l'article 16 du règlement du PLU stipule que l'accès à la fibre sera assuré à terme par le biais d'un fourreau pour toutes nouvelles constructions.

- **L'économie**

L'économie locale se traduit principalement par l'activité agricole qui est tournée majoritairement vers la polyculture et le polyélevage. Moins d'une vingtaine d'exploitations sont recensées aujourd'hui. Malgré une légère baisse de la Surface Agricole Utilisée (SAU) constatée sur les dernières années, la chute du nombre d'exploitations a été quant à elle plus importante. L'objectif de la commune est donc de préserver les espaces agricoles en zone Aa et de permettre le développement des exploitations en zones Ac et Ab.

Par ailleurs, une dizaine de commerces et plusieurs entreprises implantées sur le territoire de la commune contribuent également à l'activité économique et génèrent des emplois. Au delà du maintien des services de proximité qui sont indispensables à la vie la commune, deux zones IAUX et IIAUX ont été inscrites au PLU afin d'anticiper le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles installations. Au travers de la création de ces deux zones, la commune souhaite dynamiser l'économie locale et générer ainsi de nouveaux emplois.

- **La desserte des transports en commun**

Baldenheim est uniquement desservie par la ligne du Réseau 67 à hauteur de Rathsamhausen et par le TAD 2 du Transport Intercommunal de Sélestat (TIS) au centre du village. En termes de multi-modalité, l'usage de la voiture ou le vélo restent les seules alternatives pour effectuer les déplacements vers les grands pôles, notamment Sélestat et sa gare SNCF.

Aussi, en cohérence avec les dispositions du SCoT, le PADD traduit bien les orientations portant sur les développements de l'offre de transport collectif, du réseau de piste cyclable, des voies piétonnières ainsi que le covoiturage.

## • **L'environnement**

Le ban communal de Baldenheim est constitué de deux entités bien distinctes. D'une part l'espace naturel composé de terres agricoles, de prairies, d'îlots boisés et de vergers qui bordent le village, et d'autre part, la zone urbaine partagée entre le centre ancien très concentrique et les quelques habitations du hameau de Rathsamhausen.

Afin de préserver cette qualité paysagère riche par sa biodiversité, ses cultures et l'architecture remarquable du bâti traditionnel, plusieurs mesures sont prises dans le PLU pour protéger, conserver et valoriser les atouts environnementaux de la commune :

- limiter l'étalement urbain en privilégiant la densification de l'espace disponible au cœur du village en harmonie avec le bâti existant. Cette mesure a également pour but de maintenir en l'état les vergers situés en périphérie dont l'un des intérêts est aussi de former une transition paysagère,
- préserver le patrimoine naturel, en particulier l'agriculture (maraichage, polyculture) et les espaces à enjeux environnementaux (trame verte et bleue) qui contribuent au bon fonctionnement des écosystèmes,
- mettre en valeur les entrées du village notamment en conservant et en réimplantant des arbres en bordure des différents axes routiers,
- modérer les possibilités d'éventuelles constructions nouvelles dans le secteur de Rathsamhausen compte tenu de son classement en zone inondable.

## • **Le règlement graphique**

La commune a défini le règlement graphique de son PLU en lien avec les orientations du SCoT. L'objectif principal est de trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles. Pour répondre à cette équation, les différentes zones ont fait l'objet d'une requalification et d'une nouvelle délimitation.

La représentation de l'évolution du zonage (POS-PLU) en termes de nomenclatures et de surfaces, est illustrée par le tableau suivant :

POS	PLU	Surface POS	Surfaces PLU	Evolution
UA	Ua	76,1 ha	73,5 ha	- 2,6 ha
UB, UBa, UBb, UBi	Ub			
UX	Ux			
UC	Ue	10,3 ha	11 ha	+ 0,76 ha
NA1, NA2	IAU, IAUx, IIAU			
NCb, NCc, NCd, NCe NCg, NCh, NCi, NCj	Aa			
NCa	Ab, Ac	577,6 ha	626 ha	+ 48,39 ha
ND	N			
	Ne			
		280 ha	229,6 ha	- 50,39 ha

Source : synthèse des tableaux issue du rapport de présentation (partie 2)

Dans son règlement graphique, le PLU définit également 11 emplacements réservés représentant une surface totale de 74 ares. Le secteur de Rathsamhausen est concerné par deux d'entre eux qui portent respectivement sur l'élargissement d'une impasse et l'aménagement de la traversée du hameau.

Le secteur du village est quant à lui concerné par 9 emplacements réservés destinés à des créations et des élargissements de voies.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les OAP ont pour but de déterminer les principes d'aménagement sur des secteurs à enjeux.

Le projet PLU compte 3 OAP :

- **OAP n° 1.**

Objet : envisager la possibilité d'une voie de liaison entre la rue de l'Europe et la route de Sélestat au travers de la zone IIAU,

- **OAP n° 2.**

Objet : au sein de la zone IAU située au Sud, envisager un bouclage viaire depuis la rue des Vosges vers la rue du Haut-Kœnigsbourg pour la desserte agricole et les déplacements doux,

- **OAP n° 3.**

Objet : dans la zone AC située au Sud, les teintes sombres sont à privilégier en cas de création de nouveaux bâtiments qui de plus devront être accompagnés de plantations pour créer une transition paysagère. De même que la bordure de la RD 605 devra être aménagée par des plantations de types haies vives. Pour des raisons de sécurité, les arbres à hautes tiges devront être plantés en retrait.

- **Le patrimoine naturel**

Le ban communal est concerné par un milieu naturel remarquable. Ce dernier est composé des éléments suivants :

- La trame verte et bleu qui définit les continuités écologiques constituées d'un réservoir de biodiversité d'importance régionale RB46 et de trois corridors écologiques C163, C170 et C171,
- Les zones humides situées à l'Ouest sur le territoire de la commune. Elles sont classées dans deux catégories :
  - la zone humide remarquable du Ried Sud de Muttersholtz,
  - les zones humides ordinaires.



- Deux sites Natura 2000 ; le secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch et le secteur Ried de Colmar à Sélestat,
- La zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) qui s'étend sur la partie Nord-ouest du ban communal,
- La zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) qui couvre également la partie la partie Nord-ouest du ban communal.

- **Contraintes**

#### Monuments Historiques

La commune de Baldenheim fait l'objet d'un périmètre de protection de Monuments Historiques suite au classement de deux édifices :

- l'immeuble Boegler, situé 4 rue Principale, classé en raison de sa façade, de sa toiture et de sa porte d'entrée datant du 17ème siècle,
- L'église protestante (ancienne église catholique) située rue de l'Eglise, classée en raison de ses fresques murales du XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècle et ses sépultures dans le sol de la nef.

#### Risque d'inondation

La majeure partie Nord-Ouest du ban communal est soumis à un aléa d'inondation en raison de la topographie des lieux, de l'importance du réseau hydrographique et de l'affleurement de la nappe phréatique. Le secteur affecté par ce risque englobe l'extrémité de 3 zones UB du village, partiellement la zone Aa et la totalité des zones Ub du hameau de Rathsamhausen.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), c'est le porté à connaissance "Risque inondation" du Bassin versant de l'Ill qui fait référence.

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur**

Par décision n° E18000010/67 en date du 22 janvier 2018, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Jean ANNAHEIM en qualité de commissaire enquêteur afin de mener la présente enquête publique.

### **2.2. Prise en compte du dossier et modalités d'organisation de l'enquête**

Le dossier d'enquête (version papier et numérique) m'a été remis le 30 janvier 2018 par Monsieur Willy Schwander, Maire de la commune de Baldenheim lors de la réunion de présentation du projet.

A l'issue de cette réunion, les modalités d'organisation de l'enquête (dates, siège de l'enquête, horaires des permanences) ont été arrêtés après concertation avec Madame Christel Friedrich Responsable des services administratifs de la commune.

### **2.3. Visite des lieux**

Après étude du dossier d'enquête, j'ai effectué une visite des lieux le 20 février 2017 de manière à avoir un aperçu visuel du site et percevoir ainsi les particularités afférentes au projet. Par ailleurs, suite aux interventions du public et aux observations recueillies sur le registre d'enquête, je me suis rendu sur différents lieux de la commune à l'issue des permanences pour me permettre d'avoir une connaissance plus approfondie sur les cas spécifiques mentionnés par le public.

### **2.4. Information du public**

Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'environnement, une version papier du dossier d'enquête a été mise à la disposition du public à la mairie de Baldenheim durant toute la période de l'enquête. Une version numérique du dossier était également consultable durant la même période sur le site internet de la commune de Baldenheim à l'adresse suivante : [www.baldenheim.fr](http://www.baldenheim.fr) dans l'onglet "Votre Mairie / Démarches administratives / PLU".

Par ailleurs, un poste informatique a été mis en place à la mairie de Baldenheim permettant au public de consulter le dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

### **2.5. Modalités de participation du public**

Un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public à la mairie de Baldenheim du lundi 05 mars 2018 à 08h00 au vendredi 06 avril à 17h00. Durant cette même période, le public pouvait également transmettre ses observations par courrier électronique à l'adresse suivante : [plu@baldenheim.fr](mailto:plu@baldenheim.fr).

Enfin, le public avait aussi la possibilité d'adresser ses observations par écrit à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Baldenheim - 1 Place Ernest Gisselbrecht - 67600 Baldenheim.

## **2.6. Dates et siège de l'enquête**

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 33 jours consécutifs, soit du lundi 05 mars 2018 à 8 h 00 au vendredi 06 avril 2018 à 17 h 00.

En application de l'article 7 de l'arrêté municipal, je me suis tenu à la disposition du public en assurant 4 permanences au siège de l'enquête : Mairie de Baldenheim - 1 Place Ernest Gisselbrecht - 67600 Baldenheim :

- Lundi 05 mars 2018 de 08h00 à 10h00
- Samedi 17 mars 2018 de 09h00 à 11h00
- Vendredi 23 mars 2018 de 13h00 à 15h00
- Vendredi 06 avril 2018 de 15h00 à 17h00

## **2.7. Publicité de l'enquête**

Conformément aux dispositions de l'article 11 de l'arrêté municipal, la publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été réalisée :

### **• Par voie d'affichage**

- sur les tableaux d'affichage de la commune de Baldenheim et son annexe Rathsamhausen le Haut. Ces affichages, accessibles et visibles de tous, ont été maintenus durant la période du 16 février 2018 au 06 avril 2018.

### **• Par voie de presses régionales :**

Annonce du premier avis (annexe 2)

- dans le quotidien "Dernières Nouvelles d'Alsace" du vendredi 16 février 2018,
- dans le quotidien "L'Alsace" du samedi 17 février 2018.

Annonce du second avis (annexe 3)

- dans le quotidien "Dernières Nouvelles d'Alsace" du 07 mars 2018,
- dans le quotidien "L'Alsace" du 07 mars 2018.

### **• Par voie d'internet**

- sur le site de la commune de Baldenheim : [www.baldenheim.fr](http://www.baldenheim.fr)

Ces publications et affichages ont été certifiés par Monsieur le Maire de la Commune de Baldenheim par un certificat d'affichage (annexe 1) et ont également été vérifiés par mes soins.

### **• Par boitage**

- l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de la commune de Baldenheim.

### **3 PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Le procès verbal de synthèse relatif aux observations du public a été remis en main propre au maître d'ouvrage, Monsieur Willy Schwander, Maire de la commune de Baldenheim lors de la réunion qui s'est tenue le mardi 10 avril 2018 à la Mairie de Baldenheim. Au cours de cet entretien, toutes les observations écrites et verbales émises par le public ont été commentées.

Le 24 avril 2018, Monsieur le Maire de Baldenheim m'a commenté et remis en main propre les éléments de réponses au procès verbal de synthèse. Cette réunion a également permis d'éclaircir des aspects particuliers du projet PLU.

L'analyse des observations du public ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont reproduites en intégralité dans la partie rapport. En conséquence, les originaux du procès verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage figurent en pièce jointe et non dans la partie annexe.

### **4 OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### **4.1. Analyse comptable**

Durant la période de l'enquête publique 19 observations (consultations du dossier comprises) ont été enregistrées dans le registre, 6 courriels ont été transmis via l'adresse dédiée à l'enquête : [plu@baldenheim.fr](mailto:plu@baldenheim.fr) et 4 courriers ont été remis au commissaire enquêteur.

#### **4.2. Analyse des observations**

##### **4.2.1 Observations déposées sur le registre d'enquête**

##### **➤ Observation n° 1**

**Monsieur Albert MATHIS**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 05 mars 2018.

*Exprime oralement une demande d'intégration de sa parcelle n°7, située au lieu dit "Kappelbrunnen", actuellement classée Ac, dans la zone Ub.*

##### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

La revendication ne peut être retenue du fait que cette parcelle se situe à proximité de la porcherie, toute construction devant être distante au minimum de 150 mètres de l'angle le plus proche d'un bâtiment de la porcherie.

D'autre part, cette parcelle n'a pas d'accès par un chemin ou voie communale mais par une voie privée de l'association foncière.

Enfin l'intégration en Ub ne répond pas à la prescription du SCOT en matière de limitation de l'enveloppe constructible.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

En effet, la parcelle d'une superficie de 18 ares environ, appartenant à Monsieur Albert MATHIS, ne permet pas de classer celle-ci dans la zone Ub. L'éloignement de cette parcelle par rapport à l'installation classée de l'élevage porcin ne répond pas à la distance minimale exigée par la réglementation.

#### **➤ Observation n° 2**

**Monsieur Christian BURY**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 05 mars 2018.

*Considère que la largeur de 8 mètres de l'emplacement réservé n° 1 n'est pas justifiée. Il souligne par ailleurs que cette emprise impacte d'une manière significative ses parcelles n°513 et n°514 (classées en zone Ub) ainsi que les parcelles n° 498 et n° 500 (classées en zone Aa) dont il est également propriétaire.*

### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

L'emplacement réservé n° 1 est prévu pour un accès en circulation douce de la fin de la rue du château au complexe sportif, au city stade etc... En aucun cas le tracé n'est prévu pour une circulation en voiture, par conséquent, je ne vois pas d'inconvénient à réduire la largeur de l'emplacement à 2 mètres à cheval sur les parcelles 149,191 et 498 ,500 si les textes le permettent.

En revanche il faut conserver la largeur de l'emplacement réservé à la parcelle 514 ,513 pour une continuité de la largeur de la voie de la rue du château jusqu'à la fin de la zone constructible classée en UB.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

La proposition du maître d'ouvrage est cohérente au vu de la configuration du secteur. En effet, une emprise de 8 mètres ne paraît pas être justifiée pour cet emplacement réservé destiné à une circulation douce.

Cependant, pour garantir l'accessibilité et la manœuvre en toute sécurité des véhicules de secours, il paraît nécessaire de maintenir cette largeur de 8 mètres sur tout le tronçon qui dessert les habitations des zones Ue et Ub.

#### **➤ Observation n° 3**

**Monsieur Denis WENDLING**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 17 mars 2018.

*Considère que la parcelle n°164, section 8, située entre la rue le la Forêt et la rue des Violettes, au Nord du village devrait logiquement être classée Ub. En effet, cette parcelle est actuellement classée dans la zone Aa dans sa partie Nord et dans la zone Ub dans la partie Sud.*

### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Lors de l'élaboration du POS, la profondeur de la zone constructible en UB a été limitée principalement à 50 mètres. Ce principe n'a pas été modifiée avec le PLU.

La profondeur des 50 mètres est définie par rapport à la voie d'accès de la parcelle en l'occurrence la rue de la forêt. La règle des 50 mètres ne peut pas être déterminée par la rue des violettes dans la mesure où la parcelle n'est pas accessible depuis cette dernière.

Ce cas de figure se trouve dans d'autres endroits comme la rue de Binni, la rue de Mussig... La limitation aux 3 ha empêche l'agrandissement de la zone Ub.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Cette parcelle est classée dans sa partie Nord en zone Aa et dans sa partie Sud en zone Ub. En faisant abstraction de toute réglementation, et au regard de la configuration du secteur, il apparaîtrait logique de classer la totalité de cette parcelle en zone Ub.

Cependant, la profondeur de la zone constructible a été fixée (antérieurement par le POS et inchangée par le PLU) à 50 mètres par rapport à la voie de desserte. La parcelle n° 164 ne peut donc faire exception à la règle, qui de plus créerait un précédent à toutes autres demandes de même nature.

#### **➤ Observation n° 4**

##### **Madame Cindy STADTLER**

Reçue par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 17 mars 2018.

*Souhaite que la parcelle n° 283 située au droit de la rue de Sélestat, soit intégrée dans la zone Ua. Cette parcelle fait partie d'un ensemble avec les parcelles n° 276, n° 277 et n° 278 qui m'appartiennent toutes.*

*Cela permettrait d'agrandir la parcelle n° 277 pour pouvoir disposer d'une surface suffisante pour construire (ex : 2 enfants → 2 logements).*

#### **Éléments de réponses du maître d'ouvrage**

La parcelle 283 était classée en zone NC POS est maintenant classée en zone IIAU et n'est pas décomptée au titre des 3 ha.

Aucune preuve n'est rapportée que l'achat de la parcelle s'est fait en valeur terrain de construction.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Le projet PLU a intégré cette parcelle n° 283 dans la zone IIAU. Ce classement permet l'urbanisation du secteur à plus long terme après modification du PLU. Madame Cindy STADTLER peut être satisfaite de ce classement qui lui permettra d'envisager dans le futur une construction sur ce terrain.

#### **➤ Observation n° 5**

##### **Monsieur Aurélien WENTZ**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 17 mars 2018.

*Souhaite que la parcelle n° 282 située au droit de la rue de Sélestat, soit intégrée dans la zone Ua. Cette parcelle fait partie d'un ensemble avec les parcelles n° 212, n° 133 et n° 281 qui m'appartiennent toutes.*

*Cela permettrait d'agrandir la parcelle n° 281 pour pouvoir disposer d'une surface suffisante pour construire (2 enfants → 2 constructions).*

**NB** : *Souligne que la numérotation des parcelles figurant sur le plan PLU du dossier d'enquête ne correspond pas à celle du plan cadastral.*

#### **Éléments de réponses du maître d'ouvrage**

Réponse identique à l'observation précédente.

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Le projet PLU a intégré cette parcelle n° 282 dans la zone IIAU. Ce classement permet l'urbanisation du secteur à plus long terme après modification du PLU. Monsieur Aurélien WENTZ peut être satisfait de ce classement qui lui permettra d'envisager dans le futur une construction sur ce terrain.

La non concordance des numéros de parcelles entre le plan cadastral et le plan soumis à l'enquête publique a été mentionnée dans mon analyse des pièces du dossier d'enquête (paragraphe 1.5.1.).

#### ➤ **Observation n° 6**

**Monsieur Lionel BUCHER**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 17 mars 2018.

*Exprime oralement son désaccord sur le classement des parcelles au lieu dit : Schlettstadterweg. Informe le commissaire enquête qu'il transmettra un courrier avant la fin de l'enquête.*

#### **Éléments de réponses du maître d'ouvrage**

Voir réponse au courrier n°1

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Le courrier n° 1 de Monsieur Lionel BUCHER a été remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du vendredi 23 mars 2018. Mon analyse suite aux observations de ce courrier figure dans la partie "Observations reçues par courriers".

#### ➤ **Observation n° 7**

**Monsieur Jean-Paul GISSELBRECHT**

Observation déposée le 22 mars 2018.

*Souhaite que les parcelles n° 191, n° 149 et n° 385 (classées actuellement en zone Aa) situées rue du Château soient intégrées dans une zone constructible.*

#### **Éléments de réponses du maître d'ouvrage**

La limitation de l'enveloppe aux 3 ha ne permet pas d'ouvrir la zone urbaine au secteur Aa. La commune doit d'abord urbaniser la zone IAU au sud de la commune.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Ces trois parcelles contigües situées en zone Aa représentent une superficie de 21 ares environ. Un éventuel classement en zone Ub viendrait à l'encontre des objectifs du SCoT qui limite la surface en extension de l'enveloppe urbaine à 3 ha.

#### **➤ Observation n° 8**

##### **Monsieur Alain GROSSHANS**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 23 mars 2018.

*Actuellement propriétaire des parcelles 393, 391, 389, 294, 292 et 288 dans la zone Ux située rue de la Forêt, M. Alain Grosshans est également en cours de négociation en vue de l'achat de la parcelle 192 située sur la même zone. Son objectif est de pouvoir construire une maison individuelle servant de gardiennage suite aux nombreux vols, effractions et incendie dont ses installations ont fait l'objet.*

*Cette habitation qui aurait une surface minimum de 50 m<sup>2</sup> et inférieur à 150 m<sup>2</sup> habitable (trémie et garage déduits), abriterait les bureaux de la société et se situerait à proximité de la rue de la Forêt. Pour la viabilité du terrain, elle serait non accolée à un bâtiment compte tenu de son éloignement du réseau d'assainissement.*

*Le règlement Ux ne prévoit pas ce type d'habitation détachée d'un bâtiment existant ou à créer, mais prévoit le gardiennage et des locaux administratifs de la société Grosshans.*

*M. Alain Grosshans souligne également qu'aucune nuisance n'est à prévoir car l'ensemble des parcelles en zone Ux appartient à la société.*

### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

La rédaction de l'article du règlement PLU relatif pose problème lorsque le bâtiment professionnel existant se trouve au fond de la parcelle et ne permet pas d'opérer une surveillance des matériaux

En effet, la rédaction pourrait être amendée en ajoutant "contigu à un dépôt de matériaux de construction existant" au moment de l'arrêté du PLU.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Monsieur Alain GROSSHANS dirige une entreprise de construction qui fait fréquemment l'objet de vols de matériaux ainsi que de nombreuses dégradations et vandalisme de son matériel. Afin de prévenir ces malfaisances, il souhaite pouvoir construire une habitation individuelle sur le secteur de son entreprise dans le but d'assurer une meilleure surveillance des lieux. La réglementation de cette zone Ux, ne permet pas actuellement une telle construction. Toutefois, compte tenu de cette situation particulière et au regard des pertes financières que subit cette entreprise, la rédaction du règlement pourrait être modifiée en conséquence permettant l'adjonction d'une habitation individuelle sur le lieu concerné.

Une telle disposition réglementaire devrait être soumise pour étude et pour accord éventuel aux services compétents.



➤ **Observation n° 9**

**Monsieur Roland OECHSEL**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 23 mars 2018.

*Simple consultation du dossier pour prendre connaissance des éventuelles évolutions apportées par le projet PLU, en particulier en ce qui concerne ses parcelles dont il est propriétaire.*

**Analyse du commissaire enquêteur**

Lors de la réception de M. Roland OECHSEL, le commissaire enquêteur s'est attaché à présenter les objectifs du projet PLU, ses évolutions par rapport au POS ainsi que les principes d'aménagement choisis notamment en ce qui concerne l'OAP n° 2 qui est contigüe à ses parcelles.

➤ **Observation n° 10**

**Monsieur Lionel BUCHER**

Lors de la permanence du 23 mars 2018, Monsieur Lionel BUCHER a remis un courrier (lettre n° 1) au commissaire enquêteur en argumentant oralement les propos contenus dans son courrier.

**Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Voir réponse au courrier n°1

**Analyse du commissaire enquêteur**

L'analyse de ce courrier figure dans la partie "Observations reçues par courriers".

➤ **Observation n° 11**

**Monsieur Rémy SCHAECK**

Consultation du dossier le 5 avril 2018 en dehors des permanences tenues par le commissaire enquêteur. *M. Rémy SCHAECK mentionne "RAS" dans le registre.*

➤ **Observation n° 12**

**Monsieur Roland WENTZ**

Courrier (n° 2) remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du 06 avril 2018.

**Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Voir réponse au courrier n°2

**Analyse du commissaire enquêteur**

Mon analyse suite aux observations de ce courrier figure dans la partie "Observations reçues par courriers".

➤ **Observation n° 13**

**Monsieur Hugues RETTERER**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 06 avril 2018.

*Propriétaire des parcelles n° 93 et n° 94 au lieu dit "Oben Am Schwobsheimer Weg", Route des Romains, M. Hugues RETTERER souligne que les constructions sises parcelles n° 90 à n° 92 n'ont pu être réalisées que grâce au droit de passage de circulation et adduction d'eau qu'il a accordés par le passé.*

*Il demande en conséquence que ses parcelles susvisées soient classées en zone constructible.*

**Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Les constructions dont fait référence M.RETTERER sont une sortie d'exploitation agricole. Toute extension en UB ne peut se faire du fait de la limitation aux 3 ha.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Dans l'hypothèse où ces deux parcelles seraient intégrées dans la zone Ub, il serait logique d'inclure également les parcelles 95, 240, 424, 426, 449, et partiellement les parcelles 358 et 420 situées dans même secteur. La superficie totale de ces parcelles, qui représente plus de 90 ares, augmenterait donc la surface en extension de l'enveloppe urbaine. La demande de Monsieur Hugues RETTERER n'est donc pas en adéquation avec les objectifs du SCoT qui limite cette extension à 3 ha.

➤ **Observation n° 14**

**Messieurs Paul URBAN et Gérard BAEHR au nom de Madame Hélène URBAN**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 06 avril 2018.

*Propriétaires des parcelles n° 49, n° 81 et n° 83, section 1, demandent que la parcelle n° 83, actuellement classée Aa soit intégrée dans la zone Ua comme les parcelles n° 49 et n° 81.*

**Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Réponse idem que précédent.

**Analyse du commissaire enquêteur**

La parcelle n° 83 représente une superficie de 7 ares environ. L'intégration de cette parcelle classée Aa dans la zone Ub serait contraire aux objectifs du SCoT qui limite l'extension de l'enveloppe urbaine à 3 ha.

➤ **Observation n° 15**

**Monsieur Gérard BAEHR**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 06 avril 2018.

*Propriétaire de la parcelle n° 216, section 22, souhaite connaître les conditions pour construire un hangar sur sa parcelle.*

### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Il y a erreur sur le numéro de la parcelle. L'intéressé peut construire un bâtiment d'une certaine importance voir règlement des annexes.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

En effet, le procès verbal de synthèse remis au maître d'ouvrage faisait référence à la parcelle 216 de la section 2 en lieu et place de la section 22.

La parcelle 2016 est partagée entre la zone Ab à l'Ouest et la zone Ub à l'Est. En fonction du lieu d'implantation envisagée, la réalisation et les caractéristiques de ce hangar seront soumises au règlement afférent à ces deux zones.

#### **➤ Observation n° 16**

**Madame Virginie MUHR au nom de M. et Mme Robert et Huguette MUHR**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 06 avril 2018 en remettant un courrier n° 3.

*Son intervention porte sur le reclassement des parcelles n° 373 et n° 371 situées entre la rue de la Forêt et la rue des Violettes.*

### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Voir réponse sous observation n° 3.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

L'analyse du commissaire enquêteur figure au paragraphe 3.2.2. : Lettre n° 3

#### **➤ Observation n° 17**

**Madame Sonia FEUERBACH**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 06 avril 2018.

*Propriétaire de la parcelle n° 175, rue de Schwobsheim qui est actuellement classée en Aa et Ub, demande que la totalité de la zone soit classée en zone constructible.*

### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Toute extension en UB ne peut se faire du fait de la limitation aux 3 ha.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

La superficie de la parcelle n° 175 qui se situe sur la zone Aa représente 49 ares environ. L'intégration de cette partie dans la zone Ub serait contraire aux objectifs du SCoT qui limite l'extension de l'enveloppe urbaine à 3 ha.

➤ **Observation n° 18**

**Monsieur Clément RENAUDET – Administrateur d’Alsace Nature**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 06 avril 2018.

*Considère que l’emplacement de la parcelle classée Ac au lieu dit "Beim Oberwald" qui est située entre une forêt et une petite forêt n’est pas judicieux. D’une part, au regard de l’impact paysager (mitage), et d’autre part, en raison de la "trame verte" et la continuité écologique constituées par le chapelet de bosquets et les forêts qui s’étendent à travers le ban communal rejoignant les forêts de Schwobsheim, Wittisheim et Muttersholtz.*

*Par ailleurs, il souligne que 30% des oiseaux ont disparu et 70% des insectes ont également disparu. Enfin, il estime qu’il est possible de trouver un emplacement moins impactant.*

**Éléments de réponses du maître d’ouvrage**

Cet emplacement a été trouvé en concertation avec l’agriculteur du fait de la limitation de la surface Ac près de sa sortie d’exploitation.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Cette zone Ac se situe au Sud du village entre deux zones naturelles et deux zones Aa. D’une superficie de 1,17 ha environ, elle couvre partiellement 3 parcelles. Son classement (Ac) n’est pas en adéquation avec l’utilisation actuelle de son sol qui est uniquement destiné à l’agriculture.

➤ **Observation n° 19**

**Monsieur Bernard BUCHER**

Reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 06 avril 2018 et dépôt du courrier n° 4.

Les éléments de réponses du maître d’ouvrage et l’analyse du commissaire enquêteur figurent au paragraphe 3.2.2. (Lettre n° 4)

4.2.2 **Observations reçues par courriers**

➤ **Lettre n° 1** en date du 23 mars 2018.

**Monsieur Lionel BUCHER**

*Jeune agriculteur, M. Lionel BUCHER souligne qu’il a récemment fait une sortie d’exploitation au lieu dit Schlettstadterweg en investissant dans le raccordement électrique. Ce site comprend actuellement 2 bâtiments destinés au stockage du fourrage et matériel.*

*Il souligne que les dispositions du règlement du PLU ne lui permettent pas de développer son activité sur ce site classé en partie Ab et Ac. Il mentionne également que toute construction à l’avant de sa parcelle n° 111 (section 39) lui est interdite sachant qu’il y a une énorme zone Ac en bordure de la route d’Hessenheim. Par ailleurs, dans le cadre de ses activités portant sur la vente directe, il envisage d’investir dans des serres pour la production de légumes ainsi que la construction éventuelle d’un bâtiment d’élevage (poulailler) de petite taille sans que ce dernier soit un bâtiment d’élevage classé.*

*Toutefois, il souligne qu'une telle installation pourrait être réalisée sur la Ac, section 38, parcelles 46 et 47.*

*En conséquent, il demande :*

- *une modification du règlement de la zone Ab ou Ac, soit en autorisant les petits élevages en zone Ab ou en créant par exemple une zone Ac1 en plus de la Ac qui interdirait les installations classées,*
- *d'étendre au minimum la zone Ac existante au niveau des hangars vers le Sud à la limite de propriété qui comprend encore la parcelle n° 115,*
- *le passage des parcelles n° 90, 91, 92, 93, 94, 95 et 107 au lieu dit Haertemetten en Ab et Ac, découpées de la même manière que les parcelles au Nord de celles-ci,*
- *que la zone Ab sur la parcelle n° 105 soit étendue à la parcelle entière car toute la partie Ouest actuelle est impactée par l'immense bâtiment photovoltaïque,*

*Enfin, il estime qu'il serait judicieux de classer le côté Ouest de la parcelle en Ac1 de manière à interdire la construction d'un bâtiment classé.*

### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Cet agriculteur a été reçu en mairie avec son père M. Bernard BUCHER, en présence de M. Marc GISSELBRECHT Président de l'AF, seul agriculteur siégeant au conseil municipal.

La demande d'élargir la parcelle 111 à côté de son hangar me semble justifiée, de même que sa demande concernant le classement des parcelles 90, 91, 92, 93, 94, 95 et 107 pour une cohérence avec le classement au nord de celle-ci. Je ne vois aucun inconvénient à l'élargissement de la zone Ab sur la parcelle 105 du fait de pouvoir faire de la culture hors sol et d'y pouvoir construire des serres.

Le conseil municipal veut dans ce secteur absolument éviter la possibilité de réaliser l'installation d'une installation classée type porcherie ou autres dans l'axe des vents dominants vers le sud du village. Un classement qui permettrait une installation classée obérerait l'urbanisation de la zone communale IAU. En effet, la commune souffre déjà des nuisances olfactives considérables de la porcherie industrielle située au sud-est du village.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Les modifications proposées par le maître d'ouvrage répondent aux attentes de ce jeune agriculteur lui permettant ainsi de développer ses activités.

Le classement des parcelles n° 90, 91, 92, 93, 94, 95 et 107 au lieu dit Haertemetten en Ab et Ac, serait effectivement en cohérence avec le classement des parcelles contigües au Nord. L'élargissement de la zone Ab sur la parcelle 105 réduirait considérablement l'impact du bâtiment photovoltaïque sur la zone agricole.

➤ **Lettre n° 2** en date du 05 avril 2018.

**Monsieur Roland WENTZ – 24 Rue de Sélestat – 67600 BALDENHEIM**

*Estime indispensable de réserver dans la commune une zone pour des logements ou une structure pour les personnes âgées.*

*Considère que le taux de 55 logements en extension est trop ambitieux au vu du nombre de maisons pouvant être réhabilitées. Souligne que la réserve IIAU comporte des vergers mal identifiés sur le plan et qui serait plus adapté aux jardins familiaux.*

*Par ailleurs, la création de nouvelles zones constructibles va engendrer des difficultés quant à l'évacuation de l'eau de pluie dans certaines rues, notamment dans la zone du déversoir d'orage. Ce dernier, qui est à l'origine d'odeurs nauséabondes, déverse à son tour dans un fossé qui en cas de forte pluie ne semble pas être suffisamment dimensionné pour garantir un écoulement optimal.*

*Souligne que le PLU ne pas fait mention de ce problème très grave et la manière dont il pourrait être traité.*

*Mentionne également que dans cette zone une deuxième conduite d'eau usée existe dans un ancien fossé (parcelle 76) et qu'il serait impossible de construire sur la canalisation existante, d'où la difficulté de remembrer correctement la parcelle 66 qui la jouxte.*

*Enfin, souligne que dans le précédent POS il était possible de construire un rucher pour les apiculteurs. Cette possibilité a disparue dans le projet PLU.*

*Pour conclure, M. Roland WENTZ signale que les numéros de parcelles figurant sur les plans sont difficilement lisibles et certains sont incorrects.*

*En conséquence, au vu des problèmes et imperfections évoqués ci-dessus, une annulation du PLU de Baldenheim en l'état actuel paraît indispensable.*

### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

La construction de 55 logements permet tout juste de maintenir la population et constitue un besoin vital pour le maintien des effectifs à l'école.

La question de l'évacuation des eaux pluviales est intégrée dans le dispositif de la loi sur l'eau, notamment pour la zone IAU et IIAU. En effet, désormais il est recommandé en cas de restructuration ou de création de voirie de créer des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales en milieu naturel, soit des surdimensionnements des réseaux. Un tel surdimensionnement a été réalisé récemment dans la rue de Sélestat. Les particuliers sont déjà dans l'obligation en cas de construction d'infiltrer les eaux de pluie dans une tranchée sur leur terrain.

Un curage du fossé d'évacuation a été fait auprès du SDEA. J'habite plus près du déversoir d'orage et de la station de refoulement que l'intéressé et je ne suis jamais dérangé par les odeurs !!! Ni aucun courrier n'a été transmis à la mairie à ce sujet! Dans le courriel 6, M.Samuel GERBER qui habite à côté ne fait pas mention de mauvaises odeurs.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Le nombre de logements en extension est défini en fonction de l'objectif démographique que la commune s'est fixé. Il est également déterminant pour la pérennité de l'activité socio économique de Baldenheim.

S'agissant de la problématique de l'évacuation des eaux de pluie, notamment en ce qui concerne les zones IAU et IIAU, la commune est consciente que le réseau devra être dimensionné en conséquence.

Elle privilégie également la mise en place de dispositifs permettant une infiltration en milieu naturel qui a pour but de réduire les opérations de traitement des eaux en aval.

Concernant une éventuelle construction sur l'ancienne canalisation (parcelle 76), il appartiendra au maître d'œuvre désigné de prendre les dispositions nécessaires.

Quant à la question portant sur la construction de rucher, ce point avait déjà été évoqué lors de la réunion publique du mars 2017. La réponse qui a été apportée est la suivante :

*"Les ruchers fixes ne sont pas autorisés à ce jour en zone agricole inconstructibles. Au sein des zones agricoles constructibles, ils peuvent être autorisés mais à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, conformément aux dispositions inscrites au code de l'urbanisme".*

Enfin, s'agissant de la demande d'annulation du PLU de Baldenheim suite aux problèmes et imperfections évoqués par Monsieur Roland WENTZ, seule la juridiction administrative est en droit de se prononcer.

➤ **Lettre n° 3** en date du 06 avril 2018.

**Madame Virginie MUHR au nom de M. et Mme Robert et Huguette MUHR**

*Monsieur Denis WEDLING, au nom de Madame Lydia LINK a sollicité auprès de Mme Huguette et M. Robert MUHR leur appui visant à rechercher le classement en zone constructible du triangle entre les deux zones Ub des rues de la Forêt et de la rue des Violettes (Cf. la zone en fluo sur le document joint) parcelles n° 373 et n° 371.*

*La règle concernant l'inscription en zone constructible dans la limite des 50 mètres le long d'une voie routière n'est pas appliquée pour la rue des Violettes et ceci est un argument en faveur de sa demande.*

*Il serait alors logique, plutôt que de laisser un petit triangle non constructible, d'aligner et d'intégrer tous les terrains sur la limite Nord de la zone constructible.  
En espérant que cette requête soit entendue.*

**Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Voir réponse pour l'observation n° 3

**Analyse du commissaire enquêteur**

Ces deux parcelles sont classées en zone Aa dans la partie Nord et Ub dans sa partie Sud. En faisant abstraction de toute réglementation, et au regard de la configuration du secteur, il apparaîtrait logique de classer la totalité de ces parcelles en zone Ub.

Cependant, la profondeur de la zone constructible a été fixée (antérieurement par le POS et inchangée par le PLU) à 50 mètres par rapport à la voie de desserte. Les parcelles n° 371 et 373 ne peuvent donc faire exception à la règle, qui de plus créait un précédent à toutes autres demandes de même nature.

➤ **Lettre n° 4** en date du 06 avril 2018.

**Monsieur Bernard BUCHER – 27 rue Principale – 67600 BALDENHEIM**

*Responsable local de la FDSEA, trouve regrettable de présenter des plans incomplets pour une enquête publique.*

*Souligne qu'aucune concertation n'a eu lieu avec les agriculteurs qui sont les plus pénalisés avec les nouveaux zonages et lui-même n'a jamais été invité à aucune réunion.*

*Constate que certains agriculteurs ont d'importantes surfaces en Ac et Ab et d'autres doivent se satisfaire de quelques miettes.*

*Un jeune agriculteur avec une sortie d'exploitation qui n'a plus la possibilité de se développer n'est pas acceptable.*

*Pour produire local il faudrait déjà donner aux agriculteurs le moyen de le faire.*

#### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

M Bernard BUCHER a cédé son exploitation à son fils. Seuls les agriculteurs en activité ont été invités à la réunion de concertation spécifique avec les agriculteurs en présence d'un représentant de la chambre d'agriculture.

Lors de cette réunion chaque agriculteur a exprimé ses intentions quant à l'éventualité de faire de l'élevage intensif. Le fils de M. BUCHER n'a pas souhaité aller dans ce sens.

Pour la question de l'invitation, il est mentionné qu'il a été entendu en mairie. Seuls les agriculteurs en activités ont été invités ! (voir lettre 1)

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

Lors de la phase amont de l'élaboration du projet PLU, un registre de concertation a été mis à disposition en mairie depuis la date de prescription du PLU. A cette occasion, Monsieur Bucher a exprimé une demande de classement en zone Ac de terrains au Nord de son site actuel d'exploitation ou au Sud, route d'Hessenheim.

Suite à cette demande, le conseil Municipal donné son avis : *Les terrains au Nord sont situés dans les vents dominants et non loin du village. Le développement de l'élevage sur ce secteur est donc inenvisageable. En revanche, le secteur au Sud est suffisamment à l'écart pour ne pas générer de nuisances.*

*Cependant, afin de rester compatible avec l'orientation du SCoT visant à soigner l'entrée de la ville, route d'Hessenheim, les bâtiments ne seront pas en bordure de RD et l'accès se fera par un chemin rural situé à l'Ouest des parcelles concernées.*



#### 4.2.3 Observations transmises par courriels

➤ **Courriel n° 1** du 02 avril 2018 à 09h51.

**Monsieur Aurélien WENTZ**

*Après observation de l'arrière des parcelles n°327, n°329, n°331, n°333 et n°284, classées en Aa, estime qu'il serait plus judicieux de les classer en IIAU, vu leurs emplacements.*

*Considère qu'il serait illogique de garder une enclave agricole de quelques ares entre une zone Ua et une zone IIAUX. Il ajoute également que l'on peut supposer qu'un élu y a des intérêts personnels.*

**Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

L'arrière des parcelles mentionnées était en NC au POS et suite au changement de nomenclature sont devenus Aa afin de préserver la ceinture de vergers.

Un classement en IIAU AURAIT ETE PLUS FAVORABLE pour les propriétaires concernés !!!

La supposition "qu'un élu a des intérêts personnels" me concerne puisque une parcelle m'appartient.

**Analyse du commissaire enquêteur**

L'une des orientations du SCoT vise l'excellence paysagère et environnementale qui intègre notamment la préservation des ceintures de vergers. Le classement en zone Aa des parcelles 327, 329, 331, 333 et 284 s'inscrit dans cette démarche.

Par ailleurs, il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur d'éventuels intérêts personnels d'un élu.

➤ **Courriel n° 2** du 02 avril 2018 à 09h51.

**Monsieur Aurélien WENTZ**

*Après consultation du dossier d'enquête, constate que certains découpages et numéros de parcelles illisibles sont incorrects. En conséquence, émet des réserves sur la légalité de la procédure avec des documents qui ne sont plus à jour.*

*Estime qu'il y a de gros doutes à avoir sur la compréhension de ses remarques.*

**Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

La qualité des documents présentés est relevée par la même famille.

Tout un chacun pouvait zoomer et agrandir les plans sur internet, ou voir les plans sur l'ordinateur de la mairie au moment de l'enquête publique.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Conformément à l'article L.123-12 du code de l'environnement, le dossier d'enquête a été consultable en mairie sur un poste informatique durant toute la période de l'enquête. Le public avait donc la possibilité de consulter et d'agrandir à souhait les cartes graphiques pour visualiser les numéros de parcelles.

Toutefois, il est apparu que certains numéros de parcelles et leurs découpages ne correspondaient pas au plan cadastral. Ces erreurs minimales n'étaient pas de nature à remettre en cause les fondamentaux du projet PLU.

Par ailleurs, Monsieur Aurélien WENTZ "estime qu'il y a de gros doutes à avoir sur la compréhension de ses remarques". Le commissaire enquêteur tient à rassurer M. WENTZ que tous les acteurs de la présente enquête publique seront en capacité de comprendre le sens des remarques formulées.

➤ **Courriel n° 3** du 02 avril 2018 à 15h23.

**Madame Magalie BUCHER**

*Intervient sur l'un des objectifs du PLU de la commune de Baldenheim qui vise à favoriser les constructions au sein du village (au vue des terrains potentiellement disponibles). Mme Magalie BUCHER est propriétaire d'une grange située au centre du village. Cette bâtisse qui tombe en ruine, engendre divers frais (assurance, impôts...). Les demandes de permis de démolition ont été jusqu'à présent, refusées par les architectes des Bâtiments de France (grange située dans le périmètre de l'Eglise Historique). Considère que cette situation est totalement contradictoire avec l'objectif du PLU.*

*En conséquence, demande que les services concernés s'accordent afin de permettre la démolition de cette grange.*

**Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Le permis de démolir a depuis été validé par l'ABF même en l'absence de dépôt de projet de construction sur l'emplacement à démolir, ce qui est exceptionnel.

**Analyse du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de l'Architecte des Bâtiments de France

➤ **Courriels n° 4 et n° 5** du 06 avril 2018.

**Monsieur Jean-Claude HEYRAUD**

*Concerne la parcelle n°50 et le chemin Impasse de l'Ill situés au hameau de Rathsamhausen le Haut.*

**La parcelle n°50** *d'une superficie de 18 ares est un jardin d'agrément qui fait partie intégrante de la propriété sur laquelle est édifié un ancien restaurant. Elle était auparavant classée en zone U du POS. Le PLU la classe en zone Aa inconstructible. La logique initiale était de limiter la constructibilité sur une bande de 50 m de part et d'autre des voiries constituées par le CD 209 et l'Impasse de l'Ill.*

*En référence aux divers textes (SCOT, PADD, avis rendu par la sous-préfecture du 23 novembre 2017, le porter à connaissance et le PPRI Bassin Versant de l'Ill), demande que cette parcelle soit classée en zone Ub. Souligne également que cette disposition peut ne pas répondre stricto sensu aux prescriptions du SCOT mais elle est en tout point conforme à un avis du conseil d'état qui peut faire jurisprudence.*

**L'Impasse de l'III**, initialement chemin rural, a fait l'objet d'une procédure de classement dans le domaine public. Ce chemin qui ne dessert actuellement que 4 maisons a fait également l'objet d'une procédure d'élargissement à 4,5 m en 1990. Cet élargissement qui ne concernait que la limite sud-est a été volontairement limité à 4,5 m afin d'éviter le stationnement abusif lié à l'activité du centre équestre (voir photos ci-jointes) et permettre néanmoins l'intervention des services d'incendie. Il est en parfaite ligne droite, sur une courte distance, les véhicules se «voient» et peuvent s'attendre mutuellement.

*Il est totalement faux de vouloir affirmer à la page (57/62) que la circulation y est difficile. Rien ne justifie le maintien de cet emplacement réservé.*

*Une maison supplémentaire au maximum serait éventuellement à desservir dans le cadre du PLU, ça n'aurait donc pas d'incidence par rapport à la situation actuelle. L'emplacement réservé ne correspond d'ailleurs plus à la réalité de terrain ; dans sa partie correspondant à la parcelle 40, à son extrémité, le chemin a été totalement privatisé et sert de cour intérieure au groupe d'habitation.*



*En conséquence, demande la suppression de cet emplacement réservé.*

### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

La parcelle de 18 ares qui était classée en zone U du POS a été déclassée du fait de la limitation à 3 ha, déontologiquement il conviendrait de la maintenir en U.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Au vue de la situation de la parcelle n°50 par rapport à la configuration de la Zone Ub et de son classement en zone constructible dans le précédent POS, il apparaîtrait cohérent que cette parcelle soit maintenue en zone Ub. Cependant, il est à souligner que cette parcelle est concernée partiellement par une zone Directive Oiseaux.

S'agissant de l'emplacement réservé n° 9 de l'Impasse de l'III, le PLU prévoit un élargissement de cette voie avec une emprise moyenne de 6 m. L'empattement de cette voie est en adéquation avec les prescriptions de l'article 3 de la zone Ub. Par ailleurs, il est à noter que ce projet d'emplacement réservé n'est pas à confondre avec une expropriation. Dans l'attente d'une modification de la configuration des lieux (mur de clôture ou autre), il interdit dans l'immédiat toute construction nouvelle sur l'emprise.

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux pour apprécier les conditions de circulation peu commodes dues à la faible largeur de cette impasse. Aussi, pour garantir la sécurité des usagers et la facilité d'accès aux véhicules de secours et d'urgence, les caractéristiques de cet emplacement apparaissent justifiées.

➤ **Courriel n° 6** du 06 avril 2018 à 08h58.

**Monsieur Samuel GERBER** - 26 rue de Sélestat - 67600 Baldenheim

*L'un des objectifs du projet PLU est de favoriser les opérations de rénovation/réhabilitation du patrimoine bâti ancien et/ou vacant sur la commune, par l'adaptation des règles sur la mutation du bâti existant, pour faciliter l'arrivée de nouvelles populations sans consommation de foncier. Cela implique-t-il un soutien particulier de la commune en cas de modification, destruction de granges non agricoles (en vue de reconstruction foncier) dans la zone protégée des monuments historiques auprès des architectes de France ?*

*A quelle échelle se trouve la densité minimum de 20 logement/ha ?*

*Que faire en cas de possession (antérieure au PLU) de parcelle de taille supérieure ? Dans ce cas, serait-il interdit d'y construire un logement ? M. Samuel GERBER y voit l'occasion de rajouter une dérogation en cas de possession antérieur.*

*Relève une erreur dans le document OAP, page 6 : IIAU au lieu de IIIAU.*

*Par ailleurs, la rue Georges Jacky desservirait bien la zone IIAU et même jusqu'au bout de celle-ci, incluant donc un croisement avec la future desserte ?*

*Le plan prévoit-il bien le financement du prolongement de cette rue ?*

*Comment se fait la préservation du fossé et l'urbanisation de la Zone IIAU ?*

*Comment raccorder les parcelles et les rendre accessible tout en conservant le fossé, par une sorte de tunnel ? Le plan prévoit-il le financement de celui, et/ou la complexité du raccord des parcelles avec cette contrainte ? Est-ce au moins conciliable ?*

### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

La commune n'aide pas les particuliers pour les inciter à détruire ou enlever leurs granges ou bâtiments non agricoles. Ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitation. Plusieurs propriétés ont déjà restructurées dans ce sens sans aide financière de la commune.

Bien entendu ces projets sont soumis à l'avis de l'ABF tant pour les démolitions en cas de péril ou bien de vétusté que pour les projets nouveaux. La seule aide que le maire peut produire c'est de provoquer le rendez-vous auprès de l'ABF !

A la question de la densité minimum les 20 logements à l'ha intègrent aussi les logements collectifs. M Gerber et sa maman dispose d'un grand terrain qui pourrait aisément permettre la construction de 4 maisons. Mais si l'intéressé souhaite seulement construire une maison il n'y a pas d'exclusion mais la contrainte est qu'il va participer financièrement à l'intégralité de la zone (sous réserve de la confirmation du cabinet topos). A mon avis il n'y a pas de dérogation possible.

Les parcelles de la famille GERBER peuvent être raccordées au réseau d'assainissement existant dans la pénétrante reliant la route de Sélestat à la zone IAUX sans traverser le fossé.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la position du maître d'ouvrage sur les différents points évoqués.

S'agissant de la question relative à la desserte de la rue Georges Jacky, les plans 1/2000<sup>ème</sup> et 1/5000<sup>ème</sup> du dossier d'enquête matérialisent l'extrémité de cette rue en bordure des zones Ux et IIAU.

### **4.3. Observation du commissaire enquêteur**

L'analyse comparative entre le POS et le projet PLU (page 28, partie 2 du rapport de présentation) fait apparaître une différence de 3,9 ha entre la surface POS (944 ha) et la surface PLU (940,1 ha).

### **Eléments de réponses du maître d'ouvrage**

Le cabinet TOPOS fera la rectification.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

Le commissaire prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

L'analyse de l'ensemble des éléments recueillis et ceux mis à ma dispositions concernant ce projet, ainsi que l'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête, viennent clore le présent rapport.

Sélestat le 04 mai 2018  
Le Commissaire Enquêteur  
Jean ANNAHEIM



# CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## 1. Rappel du projet

Conformément aux dispositions de la loi SRU, le POS actuel de la commune de Baldenheim est caduc depuis le 27 mars 2017 et remplacé par le RNU. Aussi, dans l'objectif de définir les orientations et les besoins futurs en termes d'aménagement et de développement durable de la commune, le conseil municipal a arrêté par délibération en date du 27 juillet 2017, le projet de révision de son POS en PLU. Pour mémoire, ce projet doit être compatible avec les documents supra, tels que les orientations du SCoT de Sélestat et sa région qui est la référence pour les différentes politiques sectorielles intercommunales, le Plan Local d'Habitat (PLH) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en ce qui concerne la préservation et à la restauration des continuités écologiques.

Le projet PLU doit donc traduire l'expression des ces orientations, notamment au travers des choix retenus dans le PADD qui est la pierre angulaire du document d'urbanisme de Baldenheim.

## 2. Information du public

La publicité règlementaire relative à l'arrêté et l'avis d'ouverture de l'enquête a été effectuée par voie de presse, par affichage et sur le site internet de la Mairie de Baldenheim sur lequel le dossier d'enquête numérisé pouvait être consulté et téléchargé. L'information du public a été complétée par la distribution de l'avis d'ouverture de l'enquête dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de la commune.

Il est à souligner qu'en amont de la phase de l'enquête, le public a bénéficié d'une large communication sur le projet PLU, notamment au travers du bulletin municipal. De plus, une réunion publique qui s'est tenue le 1<sup>er</sup> mars 2017 au Centre Socio Culturel de la commune a permis d'exposer le projet et ses enjeux à plus de 90 participants. L'ensemble de la population de Baldenheim a été informée de cette réunion par voie d'affichage et par la distribution d'un avis dans toutes les boîtes aux lettres. Par ailleurs, dans la même période, une réunion dédiée aux agriculteurs a également eu lieu.

### Conclusions partielles

**En conséquence, je considère que la municipalité de Baldenheim a tout mis en œuvre pour que la population soit suffisamment informée sur le projet PLU et sur la tenue de l'enquête publique.**

## 3. Participation du public

La présente enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs dans un climat serein et sans aucun incident. Durant cette période, 19 observations (consultations du dossier comprises) ont été déposées dans le registre mis disposition à la Mairie, 6 courriels transmis via l'adresse mail dédiée et 4 courriers remis au commissaire enquêteur.

Le public a privilégié les échanges directs lors des permanences avec le commissaire enquêteur afin de pouvoir exposer des cas personnels portant essentiellement sur des demandes de modifications de zonage.

### **Conclusions partielles**

**Je déplore que l'intérêt général d'un tel projet qui exprime les grandes orientations de la commune à l'horizon 2030 et qui concerne tous les habitants de la commune n'a pas suscité davantage d'engouement.**

## **4. Le dossier mis à l'enquête publique**

Une version papier du dossier a été mise à disposition du public en Mairie durant toute la période de l'enquête. La lecture des différents volets de ce dossier est aisée et suffisamment explicites pour que le public puisse avoir une bonne connaissance du projet. Toutefois, ce dossier a fait l'objet de quelques critiques aux travers des observations déposées. L'une d'entre elles porte sur le réseau d'assainissement qui serait sous-dimensionné qui n'est pas abordé dans le dossier. Les autres concernent la cartographie en raison du manque de lisibilité des numéros de parcelles, l'absence de matérialisation de quelques constructions ainsi que des erreurs de positionnement et de numérotation de parcelles.

Une version dématérialisée du dossier a également été mise sur le site internet de la Mairie conformément à la législation en vigueur. Il est à souligner que cette version (téléchargeable) permettait d'agrandir la cartographie afin de visualiser aisément les numéros des parcelles.

Enfin un poste informatique était mis à disposition en mairie permettant ainsi au public une consultation du dossier en version numérique.

### **Conclusions partielles**

**A l'exception de quelques erreurs mineures que le public a pu corriger de lui-même et le manque de lisibilité des numéros de parcelles sur les cartes graphiques, je considère que ce dossier expose clairement les objectifs de projet PLU. Par ailleurs, dans le but de compléter l'information du public, je me suis attaché à apporter les éléments de réponses aux personnes qui en ont exprimé la demande lors de mes permanences.**

## **5. Le projet PLU**

Le ban communal de Baldenheim se singularise par son territoire très étendu (940 ha) et par la position excentrée de son hameau de Rathsamhausen situé à plus de 4 km du cœur du village. Les zones urbaines ne représentent que 10 % de la superficie totale. La très grande majorité du site, soit 66,6 % est vouée à l'agriculture et 24,4 % de la surface restante est constituée de zones naturelles.

Les principales évolutions du zonage portent essentiellement sur une augmentation des surfaces agricoles au détriment des zones naturelles. L'extension de l'enveloppe urbaine se traduit par la création de la zone IAU prévue au Sud et le comblement des dents creuses au cœur du village

Par ailleurs, il est à souligner que le dossier d'enquête fait apparaître dans son chapitre "*Analyse comparative entre le POS et le projet PLU*" une diminution de 3,9 ha des surfaces totales des zones. L'origine de cette différence peut s'expliquer par des relevés cadastraux effectués avec des moyens plus précis aujourd'hui que ceux du passé. Il appartiendra cependant à la commune d'ajuster et de faire correspondre ces données.

## **5.1. Les zones urbaines**

Au sein de ces zones, le projet PLU prévoit un emplacement réservé n° 1 destiné à la création d'une voie d'accès pour rejoindre le secteur d'équipements publics avec une emprise moyenne de 8 mètres. Cet emplacement réservé comprend la rue du Château dans sa partie amont en desservant les zones Ue et Ub. Il se prolonge sur sa partie aval vers les installations sportives en traversant la Aa. Son emprise de 8 mètres est cohérente pour desservir les habitations des zones urbaines. En revanche, cette largeur n'est pas appropriée sur le segment aval qui est destinée à une circulation douce. De plus, les équipements publics bénéficient déjà d'un accès véhicules par le Sud.

### **Conclusions partielles**

**Je considère en conséquence que la largeur de 8 mètres du tronçon situé sur la zone Aa n'est pas adaptée à son usage. Je recommande donc que la partie aval de cet emplacement réservé soit réduite pour correspondre aux caractéristiques d'une voie interdisant toute circulation motorisée.**

## **5.2. La zone à urbaniser IAU**

En prévision de l'évolution démographique (0,8% par an), la commune évalue à 1320 le nombre de ses habitants à l'horizon 2030. Pour répondre aux besoins fonciers correspondant à cette augmentation de population, 4 données ont été prises en compte :

- le potentiel d'urbanisation en dents creuses : 88 personnes
- le potentiel de renouvellement urbain : 70 personnes
- le desserrement des ménages : 123 personnes (ratio de 2,2 personnes par ménage)
- les besoins de construction : 55 logements.

Le SCoT de Sélestat et sa région impose 20 logements /ha. Les besoins en constructions pour la commune représentent quant à eux 55 logements. Sur la base de ces éléments, le besoin à mobiliser en extension est de 2,8 ha.

Pour satisfaire ce besoin, le PLU a défini une zone IAU située au Sud-ouest du village et contigüe au secteur bâti existant. Cette zone, initialement à vocation agricole, ne fait l'objet d'aucune contrainte particulière.

S'agissant de la surface en extension de 2,8 ha, je relève que cette dernière intègre également toutes les surfaces supérieures à 50 ares classées Ub correspondantes aux "dents creuses" du cœur du village.



La prise en compte de ces espaces dans le calcul de la surface en extension de l'enveloppe urbaine limite donc l'étendue de la zone IAU à 2,191 ha. Cette disposition qui a été validée par la commune lors de l'élaboration du projet ne peut donc plus être remise en cause aujourd'hui.

### **Conclusions partielles**

**Dans le cadre de la maîtrise de l'étalement urbain, le SCoT limite la surface en extension de l'enveloppe urbaine à 3 ha. Tout en respectant cette modération de consommation urbaine, il appartiendra à la commune de veiller à la densification de 20 logements par hectare.**

**Je considère que sur ces points, le projet PLU de Baldenheim répond aux objectifs fixés par le SCoT.**

### **5.3. La zone à urbaniser IIAU**

En prévision de son urbanisation future, la commune a défini une zone d'extension urbaine IIAU de 1,77 ha située au Nord-est du village. Ce secteur qui est contiguë à la zone Ua est destiné à une urbanisation à moyen long terme, au-delà de 2030.

A ce titre, le règlement stipule : *que le secteur IIAU est destiné à une urbanisation à long terme nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation.* La superficie de cette zone n'est donc pas comprise dans la surface de 3 ha en extension de l'enveloppe urbaine de Baldenheim définie par le SCoT.

Toutefois, il est reconnu aujourd'hui que la consommation foncière a des effets néfastes sur l'environnement. Elle conduit progressivement à la réduction des espaces naturels et agricoles ayant des conséquences non négligeables sur la biodiversité et son écosystème. S'agissant du territoire de Baldenheim, elle peut avoir un fort impact sur le réseau hydrographique et potentiellement polluer la nappe phréatique. Le réseau d'assainissement, sera lui aussi soumis à une plus forte sollicitation par cet étalement urbain et devra donc être adapté en conséquence.

Aussi, la superficie de cette zone IIAU, qui actuellement est vouée à l'agriculture, devra être revue à la baisse à l'avenir si les besoins d'urbanisations n'apparaissent pas réellement justifiés.

### **Conclusions partielles**

**La commune devra donc être vigilante et trouver le juste équilibre entre la réelle nécessité d'une consommation foncière et la préservation de l'environnement qui se singularise par la richesse de sa ressource naturelle.**

### **5.4. Les zones à urbaniser IAUx et IIAUx**

Situé au Nord-est de la commune, le secteur IAUx d'une superficie de 4,13 ha jouxte les zones Ux et IIAU. En prévision de son développement économique, la commune destine cette zone aux installations liées activités artisanales et industrielles dans la mesure où ces dernières répondent aux conditions définies par le règlement.

Cette zone peut également accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble. La zone IIAUx quant à elle se situe sur la partie Nord dans le prolongement de la zone IAUx. Elle est destinée à l'urbanisation à plus long terme au profit de l'activité économique, après modification du PLU.

Ces deux zones sont actuellement des espaces agricoles utilisés pour diverses cultures. Le dossier d'enquête ne mentionne aucun projet lié à une activité économique sur ces sites à l'exception de ; *"des projets avaient été présentés par le passé mais il n'y a pas eu de demande récemment"*. Seule, la société Baumalu, qui est implantée sur la zone Ux est susceptible de se développer à court, moyen ou long terme, sur une partie ou en totalité de la zone IAUx.

### **Conclusions partielles**

**A ce jour, et en l'absence de tout projet à dominante économique, il est admis que l'utilisation des sols de ces deux secteurs ne répond pas à la définition de leur classement. Aussi, dans l'hypothèse où ces zones ne seront pas affectées dans le futur à la fonction à laquelle elles sont destinées, il appartiendra à la commune de reconsidérer ses ambitions à la baisse.**

## **5.5. L'espace agricole**

Le secteur agricole est partagé en trois zones Aa, Ab et Ac. Ces zones ont fait l'objet d'observations de natures différentes du public. Plusieurs propriétaires dont les terrains sont situés dans ces zones ont sollicité un classement de leur parcelle en zone constructible. S'il n'est pas de mon ressort de me prononcer sur les motifs de ces revendications, il m'appartient en revanche de porter mon avis sur l'opportunité de ces demandes de modifications de classement.

Les parcelles concernées sont toutes situées en zone Aa en bordure du village à l'exception d'une seule intégrée dans la zone Ac au droit de la porcherie. Abonder dans le sens de ces demandes conduirait à un étalement urbain qui serait en contradiction totale avec les objectifs du PADD. De plus, l'addition des surfaces de ces parcelles augmenterait de manière significative la surface en extension de l'enveloppe urbaine fixée à 3 ha par le SCoT.

Enfin, la délimitation du zonage de celles qui sont assujetties à la règle de la profondeur de la zone constructible en UB limitée à 50 mètres ne peut être modifiée de fait. Ce principe qui a été établi dans le document d'urbanisme antérieur a été reconduit dans le projet PLU.

### **Conclusions partielles**

**Les orientations générales en matière de protection des espaces agricoles du PADD mettent bien en exergue les mesures à prendre en faveur de la préservation de ces espaces dont certains représentent un enjeu écologique majeur. Pour cette raison et dans l'esprit des objectifs du SCoT, je suis défavorable au classement des parcelles situées sur ces terres agricoles dans les zones constructibles.**

S'agissant des zones Ac, seules deux d'entre elles ont fait l'objet d'observations. La première concerne celle située entre deux zones naturelles au Sud du village. Le règlement afférent à cette zone permet l'implantation et le développement des activités agricoles dont des installations destinées à l'élevage. Aussi, dans l'hypothèse de la création d'une installation classée sur ce secteur, un investissement financier conséquent serait nécessaire (raccordement électrique, réseau d'assainissement...). De plus, selon la nature de cette installation (type d'élevage), des nuisances olfactives s'ajouteraient à celles déjà existantes de la porcherie située dans l'axe des vents. Par ailleurs, sa position sur le réseau des réservoirs de biodiversité formé par les deux zones naturelles peut potentiellement avoir un impact sur la subsistance des espèces animales.

La seconde se situe à l'extrémité Ouest du ban communal et à 500 mètre des habitations les plus proches. Cette zone ainsi que la zone Ab qui est contigüe, ont fait l'objet d'une demande d'agrandissement vers le Sud. Le prolongement de ces deux zones permettrait à l'agriculteur de pouvoir développer ses activités en conformité avec la réglementation afférente à ces zones sans occasionner de nuisance ni d'impact sur l'environnement.

### **Conclusions partielles**

**Le classement de la première zone Ac n'est pas justifié au regard de l'utilisation actuelle des sols. Le choix de son emplacement avait été concerté antérieurement avec l'agriculteur en raison de la limitation de la surface Ac près de sa sortie d'exploitation. Mais compte tenu de la possibilité qui est offerte à cet agriculteur de pouvoir bénéficier d'une surface plus grande sur la seconde zone Ac, la première n'aurait plus de raison d'être.**

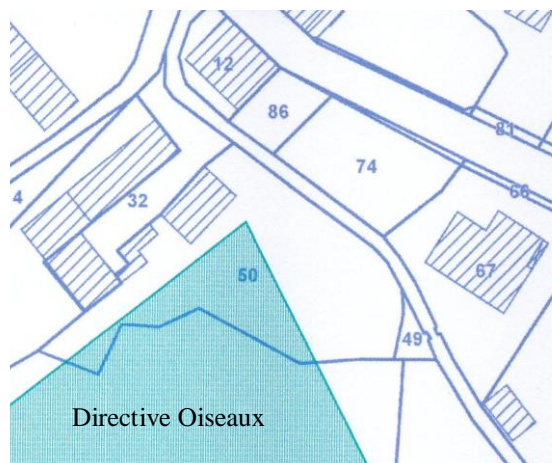
**En conséquence, je suggère à la commune de reconsidérer le bien fondé de la zone Ac situé au lieu dit "Beim Oberwald".**

### **5.6. Le hameau de Rathsamhausen-le-Haut**

Ce secteur est soumis aux risques d'inondation dus principalement à la traversée de l'Ill et à la proximité de la nappe phréatique. Entouré d'une vaste zone naturelle il compte quelques habitations toutes situées en zone Ub.

L'une de ces habitations est contigüe à la parcelle n°50 d'une superficie de 18 ares classée en zone naturelle. Initialement classée en zone Ub dans le précédent POS, cette parcelle a été intégrée dans la zone N dans le projet PLU.

La totalité du secteur de Rathsamhausen est comprise dans une ZNIEFF de type 2. La parcelle n° 50 quant à elle est concernée partiellement par une Zone de Protection Spéciale (ZPS) - Directive Oiseaux. C'est la raison pour laquelle elle a été reclassée dans la zone naturelle.



Tel qu'il est matérialisé sur la cartographie ci-jointe, il apparaît clairement que le tracé géométrique du contour de cette zone abouti de fait dans la parcelle n°50. Son impact sur cette parcelle n'est donc pas cohérent, d'autant que des habitations se situent à proximité immédiate. Une redéfinition du tracé de la ZPS en dehors de la parcelle concernée serait pleinement justifiée.

### **Conclusions partielles**

**Au vu des éléments développés ci-dessus, je recommande que la parcelle n°50 classée N dans le projet PLU soit intégrée dans la zone Ub telle qu'elle figurait dans le document d'urbanisme antérieur.**

## **6. Conclusions globales**

**Le travail pédagogique mené par la municipalité de Baldenheim en amont de l'enquête a permis à ses habitants de saisir globalement l'esprit du projet PLU. La participation du public a essentiellement révélé des positions personnelles et individualistes portant sur le droit à l'urbanisation.**

**La limitation de l'extension de l'enveloppe urbaine à court terme et les mesures prises en faveur de la préservation de l'environnement sont bien en cohérence avec les objectifs du SCoT. Néanmoins, il appartiendra à la commune de reconsidérer dans le futur les réels besoins des surfaces destinées à une urbanisation à plus long terme.**

Ainsi, mon analyse qui s'est appuyée sur tous les éléments nécessaires à la conduite de cette enquête, m'amènent à émettre un

## **AVIS FAVORABLE**

au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baldenheim.

Cet avis est assorti de trois recommandations :

1. que la partie avale de l'emplacement réservé n°1 soit réduite pour correspondre aux caractéristiques d'une voie interdisant toute circulation motorisée.
2. que la commune reconsidère le bien fondé de la zone Ac situé au lieu dit "Beim Oberwald".
3. que la parcelle n°50 située à Rathsamhausen soit réintégrée dans la zone Ub.

Sélestat le 04 mai 2018  
le Commissaire Enquêteur  
Jean ANNAHEIM



## **LES ANNEXES**

**ANNEXE 1.** Certificat d’affichage de l’avis annonçant l’ouverture de l’enquête publique.

**ANNEXE 2.** Publicité du premier avis de l’enquête par voie de presses régionales.

**ANNEXE 3.** Publicité du second avis de l’enquête par voie de presses régionales.

## ANNEXE 1.

### Certificat d'affichage

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT du BAS-RHIN  
COMMUNE  
DE  
**BALDENHEIM**  
67600



#### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le soussigné,

Willy SCHWANDER, Maire de la Commune de BALDENHEIM,

Certifie par la présente que l’avis et l’arrêté N°01/2018 en date du 13 février 2018 ordonnant l’ouverture d’une enquête publique sur le projet de révision du Plan d’Occupation des Sols emportant transformation en Plan Local d’Urbanisme de BALDENHEIM ont été publiés et affichés :

- dans les 2 journaux suivants : L’ALSACE et les DNA,
- sur le site internet de la commune [www.baldenheim.fr](http://www.baldenheim.fr),
- du 16 février 2018 au 06 avril 2018 dans tous les tableaux d’affichage de la commune de BALDENHEIM et son annexe RATHSAMHAUSEN LE HAUT

Fait à Baldenheim, le 9 avril 2018

Le Maire,



Willy SCHWANDER



## ANNEXE 2.

### Publicité du premier avis de l'enquête par voie de presses régionales

Les Dernières Nouvelles d'Alsace  
du vendredi 16 février 2018

L'Alsace  
du samedi 17 février 2018

Commune de Baldenheim

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols  
emportant transformation en Plan Local d'Urbanisme

1. Par arrêté municipal N° 01/2018 du 13 février 2018, il sera procédé à l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols emportant transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baldenheim.

L'enquête publique se déroulera du lundi 5 mars 2018 à 8 heures au vendredi 6 avril 2018 à 17 heures inclus soit 33 jours.

2. Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire-enquêteur, le PLU sera éventuellement modifié puis approuvé par le conseil municipal de Baldenheim.

3. Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné : Monsieur Jean ANNAHEIM, Officier supérieur de l'armée de l'air retraité, en qualité de commissaire-enquêteur.

4. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, seront consultables en version dématérialisée à l'adresse suivante : [www.baldenheim.fr](http://www.baldenheim.fr) dans « Votre Mairie / Démarches administratives / PLU ».

5. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Baldenheim pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- lundi, mardi, jeudi et vendredi de 7 h 30 à 12 heures  
- ainsi que le vendredi de 13 heures à 17 heures.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête,  
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :  
Maire de Baldenheim

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur  
1 place Ernest-Gisselbrecht - 67600 BALDENHEIM

- ou les formuler à l'adresse mail : [plu@baldenheim.fr](mailto:plu@baldenheim.fr)

6. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent seront également consultables sur un poste informatique mis à disposition à la Mairie de Baldenheim aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

7. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la Mairie de Baldenheim aux jours et heures suivants :

- lundi 5 mars 2018 de 8 heures à 10 heures  
- samedi 17 mars 2018 de 9 heures à 11 heures  
- vendredi 23 mars 2018 de 13 heures à 15 heures  
- vendredi 6 avril 2018 de 15 heures à 17 heures.

8. A l'issue de l'enquête publique et dans un délai réglementaire d'un mois, le commissaire enquêteur remettra à la commune son rapport et ses conclusions, qui seront tenus à la disposition du public durant un an à la Mairie de Baldenheim, consultables les jours et heures habituels d'ouverture ou en version dématérialisée à l'adresse suivante : [www.baldenheim.fr](http://www.baldenheim.fr) dans « Votre Mairie / Démarches administratives / PLU ».

9. Les informations environnementales (rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique) et l'avis remis, le cas échéant, par l'autorité environnementale, sont consultables dans le dossier du projet de PLU arrêté et les pièces qui l'accompagnent aux mêmes adresses que celles mentionnées précédemment.

10. Des informations peuvent être demandées soit auprès de la personne responsable, la Commune de Baldenheim représentée par son Maire Willy SCHWANDER, du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols emportant transformation en Plan Local d'Urbanisme, soit auprès du commissaire-enquêteur.

Le Maire, Willy SCHWANDER

873676800

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de révision du plan d'occupation des sols  
emportant transformation en plan local d'urbanisme  
Commune de Baldenheim

1. Par arrêté municipal N° 01/2018 du 13 février 2018, il sera procédé à l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan d'occupation des sols emportant transformation en plan local d'urbanisme de la commune de Baldenheim. L'enquête publique se déroulera du lundi 5 mars 2018 à 8 h au vendredi 6 avril 2018 à 17 h inclus soit 33 jours.

2. Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire-enquêteur, le PLU sera éventuellement modifié puis approuvé par le conseil municipal de BALDENHEIM.

3. Madame la présidente du tribunal administratif de Strasbourg a désigné : M. Jean ANNAHEIM, officier supérieur de l'armée de l'air retraité, en qualité de commissaire-enquêteur.

4. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, seront consultables en version dématérialisée à l'adresse suivante : [www.baldenheim.fr](http://www.baldenheim.fr) dans « votre mairie / Démarches administratives / PLU ».

5. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de BALDENHEIM pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 7 h 30 à 12 h  
- ainsi que le vendredi de 13 h à 17 h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête,  
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Maire de BALDENHEIM - A l'attention de M. le commissaire enquêteur - 1 place Ernest-Gisselbrecht - 67600 BALDENHEIM  
- ou les formuler à l'adresse mail : [plu@baldenheim.fr](mailto:plu@baldenheim.fr)

6. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent seront également consultables sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de BALDENHEIM aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

7. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de BALDENHEIM aux jours et heures suivants :

- Lundi 5 mars 2018 de 8 h à 10 h  
- Samedi 17 mars 2018 de 9 h à 11 h  
- Vendredi 23 mars 2018 de 13 h à 15 h  
- Vendredi 6 avril 2018 de 15 h à 17 h

8. A l'issue de l'enquête publique et dans un délai réglementaire d'un mois, le commissaire enquêteur remettra à la commune son rapport et ses conclusions, qui seront tenus à la disposition du public durant un an à la mairie de BALDENHEIM, consultables les jours et heures habituels d'ouverture ou en version dématérialisée à l'adresse suivante : [www.baldenheim.fr](http://www.baldenheim.fr) dans « Votre Mairie / Démarches administratives / PLU ».

9. Les informations environnementales (rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique) et l'avis remis, le cas échéant, par l'autorité environnementale, sont consultables dans le dossier du projet de PLU arrêté et les pièces qui l'accompagnent aux mêmes adresses que celles mentionnées précédemment.

10. Des informations peuvent être demandées soit auprès de la personne responsable, la commune de BALDENHEIM représentée par son maire, Willy SCHWANDER, du projet de révision du plan d'occupation des sols emportant transformation en plan local d'urbanisme, soit auprès du commissaire-enquêteur.

Le maire, Willy SCHWANDER

873714330



## ANNEXE 3.

### Publicité du second avis de l'enquête par voie de presses régionales

**Les Dernières Nouvelles d'Alsace**  
**du mercredi 07 2018**

**L'Alsace**  
**du mercredi 07 mars 2018**

Commune de Baldenheim

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**relative au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols  
emportant transformation en Plan Local d'Urbanisme**

1. Par arrêté municipal N° 01/2018 du 13 février 2018, il sera procédé à l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols emportant transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baldenheim.

L'enquête publique se déroulera du lundi 5 mars 2018 à 8 heures au vendredi 6 avril 2018 à 17 heures inclus soit 33 jours.

2. Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire-enquêteur, le PLU sera éventuellement modifié puis approuvé par le conseil municipal de Baldenheim.

3. Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné : Monsieur Jean ANNAHEIM, Officier supérieur de l'armée de l'air retraité, en qualité de commissaire-enquêteur.

4. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, seront consultables en version dématérialisée à l'adresse suivante : [www.baldenheim.fr](http://www.baldenheim.fr) dans « Votre Mairie / Démarches administratives / PLU ».

5. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Baldenheim pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- lundi, mardi, jeudi et vendredi de 7 h 30 à 12 heures  
- ainsi que le vendredi de 13 heures à 17 heures.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête,  
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Maire de Baldenheim

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

1 place Ernest-Gisselbrecht - 67600 BALDENHEIM

- ou les formuler à l'adresse mail : [plu@baldenheim.fr](mailto:plu@baldenheim.fr)

6. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent seront également consultables sur un poste informatique mis à disposition à la Mairie de Baldenheim aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

7. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la Mairie de Baldenheim aux jours et heures suivants :

- lundi 5 mars 2018 de 8 heures à 10 heures  
- samedi 17 mars 2018 de 9 heures à 11 heures  
- vendredi 23 mars 2018 de 13 heures à 15 heures  
- vendredi 6 avril 2018 de 15 heures à 17 heures.

8. A l'issue de l'enquête publique et dans un délai réglementaire d'un mois, le commissaire enquêteur remettra à la commune son rapport et ses conclusions, qui seront tenus à la disposition du public durant un an à la Mairie de Baldenheim, consultables les jours et heures habituels d'ouverture ou en version dématérialisée à l'adresse suivante : [www.baldenheim.fr](http://www.baldenheim.fr) dans « Votre Mairie / Démarches administratives / PLU ».

9. Les informations environnementales (rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique) et l'avis remis, le cas échéant, par l'autorité environnementale, sont consultables dans le dossier du projet de PLU arrêté et les pièces qui l'accompagnent aux mêmes adresses que celles mentionnées précédemment.

10. Des informations peuvent être demandées soit auprès de la personne responsable, la Commune de Baldenheim représentée par son Maire Willy SCHWANDER, du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols emportant transformation en Plan Local d'Urbanisme, soit auprès du commissaire-enquêteur.

**Le Maire, Willy SCHWANDER**

877141300

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**relative au projet de révision du plan d'occupation des sols  
emportant transformation en plan local d'urbanisme  
Commune de Baldenheim**

1. Par arrêté municipal N° 01/2018 du 13 février 2018, il sera procédé à l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan d'occupation des sols emportant transformation en plan local d'urbanisme de la commune de Baldenheim. L'enquête publique se déroulera du lundi 5 mars 2018 à 8 h au vendredi 6 avril 2018 à 17 h inclus soit 33 jours.

2. Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire-enquêteur, le PLU sera éventuellement modifié puis approuvé par le conseil municipal de BALDENHEIM.

3. Madame la présidente du tribunal administratif de Strasbourg a désigné : M. Jean ANNAHEIM, officier supérieur de l'armée de l'air retraité, en qualité de commissaire-enquêteur.

4. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, seront consultables en version dématérialisée à l'adresse suivante : [www.baldenheim.fr](http://www.baldenheim.fr) dans « votre mairie / Démarches administratives / PLU ».

5. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de BALDENHEIM pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 7 h 30 à 12 h

- ainsi que le vendredi de 13 h à 17 h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête,

- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Maire de BALDENHEIM - A l'attention

de M. le commissaire enquêteur - 1 place Ernest-Gisselbrecht - 67600 BALDENHEIM

- ou les formuler à l'adresse mail : [plu@baldenheim.fr](mailto:plu@baldenheim.fr)

6. Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent seront également consultables sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de BALDENHEIM aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

7. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de BALDENHEIM aux jours et heures suivants :

- Lundi 5 mars 2018 de 8 h à 10 h

- Samedi 17 mars 2018 de 9 h à 11 h

- Vendredi 23 mars 2018 de 13 h à 15 h

- Vendredi 6 avril 2018 de 15 h à 17 h

8. A l'issue de l'enquête publique et dans un délai réglementaire d'un mois, le commissaire enquêteur remettra à la commune son rapport et ses conclusions, qui seront tenus à la disposition du public durant un an à la mairie de BALDENHEIM, consultables les jours et heures habituels d'ouverture ou en version dématérialisée à l'adresse suivante : [www.baldenheim.fr](http://www.baldenheim.fr) dans « Votre Mairie / Démarches administratives / PLU ».

9. Les informations environnementales (rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique) et l'avis remis, le cas échéant, par l'autorité environnementale, sont consultables dans le dossier du projet de PLU arrêté et les pièces qui l'accompagnent aux mêmes adresses que celles mentionnées précédemment.

10. Des informations peuvent être demandées soit auprès de la personne responsable, la commune de BALDENHEIM représentée par son maire, Willy SCHWANDER, du projet de révision du plan d'occupation des sols emportant transformation en plan local d'urbanisme, soit auprès du commissaire-enquêteur.

**Le maire, Willy SCHWANDER**

873714800