

ANNEXE 2 : Réponses aux observations de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi du secteur d'Altkirch – Décembre 2019

Accusé de réception en préfecture
068-200066041-20191212-DEL-253-2019-2-
DE
Date de télétransmission : 19/12/2019
Date de réception préfecture : 19/12/2019

ALTKIRCH

1-Keith Dominique : possède les parcelles 235, 236 et 237 qu'il souhaiterait voir classées en zone UB - Avis défavorable

Ces terrains constituent une coupure verte au sein du territoire. Par ailleurs cela constituerait une extension linéaire le long d'une voie qui n'est actuellement pas aménagée. Néanmoins, il convient de préciser que désormais les habitations isolées au sein des zones naturelles sont autorisées à réaliser extensions et annexes. Il convient également de préciser que même les espaces situés en vis-à-vis plus au sud ont été déclassés pour conserver la fonctionnalité du corridor écologique nord-sud.

2-Maisons Stéphane Berger, représenté par Monsieur Siewert : souhaite le versement en zone UB de la parcelle n°2, bénéficiant d'un CU positif. - Avis favorable

Compte-tenu des autorisations d'urbanisme délivrées sur le terrain, ce dernier sera réintégré. Il convient néanmoins de rappeler que la collectivité souhaitait son déclassement en raison de sa localisation, à l'écart de l'espace urbanisé et au contact direct avec le site d'extraction pouvant engendrer des nuisances importantes dont la collectivité ne saurait être tenue responsable.

3-Monsieur Doppler : souhaite que ses parcelles 12 et 13 soient classées en zone UB. - Avis défavorable

L'ensemble de la zone Na a été déclassé compte-tenu de la topographie du site et de la dangerosité de la circulation sur la rue du Char Saint-Quentin. Cet espace revêt par ailleurs un caractère naturel plutôt qu'urbain. Aucune extension de la zone urbaine n'est prévue sur ce site.

4-Censi Denise : s'inquiète du devenir des parcelles 136 et 45 implantée en zone 1AU en face de sa maison située dans la rue Brûlée et s'interroge sur la largeur de la rue Brulée pour supporter le trafic induit par la zone 1AU.

Il n'est pas prévu de bouclage supplémentaire sur la rue du 3^{ème} Zouave compte-tenu notamment de la topographie du site. Une largeur de voie de 5 mètres est suffisante pour assurer une circulation à double sens. Les faibles largeurs permettent également de réduire la vitesse des automobilistes.

5-Monsieur Hoffer : possède les parcelles 145(287), 143, 149 et 288 classées en zone inondable inconstructible du bord de l'III, qu'il voudrait voir classées en zone UB. - Avis défavorable

Une majeure partie des terrains est concernée par les zones bleu foncé, inconstructibles du PPRI, aussi le reclassement en zone UB n'est pas envisageable. Le PPRI a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose de fait au PLUi.

Les parcelles 149 et 288 ne sont pas classées en zone inondable, néanmoins compte-tenu de leur étroitesse et de leur position en seconde ligne, leur intégration en zone U n'a guère de sens car elles marquent aujourd'hui la limite entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles du lit majeur de l'III. En revanche, une partie de la parcelle 287 est classée en zone UAb avec niveau bleu clair du PPRI.

6-Weber Jean-Marie : demande que les chemins longeant la cimenterie soient pérennisés et entretenus en haut des propriétés sises rue du Char St-Quentin. D'autre part, il demande qu'en cas d'extension de la carrière de la cimenterie les chemins éventuellement supprimés soient remplacés.

Ce point est sans objet par rapport au PLUi.

7-Messieurs Ancheling, Celebi, Basler, Martin, Madame Marty (Amadeus Avocat) : S'opposent au projet d'aire d'accueil des gens du voyage - Avis défavorable

Le rapport de présentation sera modifié pour supprimer la mention sur la localisation de l'aire d'accueil.

Concernant les conditions de sécurité non remplies en raison du trafic routier généré dans la zone UE : les voiries sont suffisamment larges et rectilignes et ne posent pas de problèmes de sécurité particuliers

Concernant l'insuffisance de la surface dédiée à cette aire d'accueil des gens du voyage : des études de l'avant-projet sommaire ont montré que pour les 20 emplacements requis, la surface est suffisante.

Concernant la proximité de la voie ferrée : Bon nombre d'habitations sont déjà implantées dans ce secteur et le code régit la réglementation des habitations le long des voies ferrées.

Concernant la pollution du sol : le site n'est pas répertorié comme site pollué dans la base de données BASOL du Ministère de la Transition écologique et solidaire.

Concernant la proposition d'implantation sur l'ancienne SHA des Hussards : ce site fait partie de la zone bleue du PPRI de l'III et n'est pas constructible.

Concernant la proposition d'implantation à proximité du stand de tir : l'accès à ce site génèrerait un trafic routier non négligeable dans le centre-ville d'Altkirch qui est déjà très sollicité, notamment dans la rue de Ferrette. De plus, les gens du voyage seraient éloignés des services essentiels dans ce secteur. Enfin, l'ancienne décharge située dans ce secteur est identifiée comme site pollué dans l'inventaire des anciennes décharges brutes du Haut-Rhin (rapport final d'août 2006).

ASPACH

1-Stossel Thierry et Irène : Souhaitent que leurs parcelles n°79 et 80 soient intégrées en zone UB. - Avis défavorable

Cet espace qui constituerait une extension linéaire de la rue de la Forêt n'est pas desservi par une voie correctement aménagée et les réseaux n'arrivent pas au droit des dites parcelles. Par ailleurs, il n'est pas souhaitable de rapprocher de nouvelles habitations aussi près de la carrière.

2-Stossel Laurence : Souhaite que sa parcelle n°327 soit intégrée en zone UB. - Avis défavorable

A ce jour, le terrain n'est pas desservi par le réseau d'eau et d'assainissement, situé en contrebas. Par ailleurs, ce site est directement concerné par un risque de coulée d'eau boueuse, d'où la présence d'un emplacement réservé en amont. La commune ne souhaite donc pas étendre la constructibilité sur ce terrain ni sur ceux en vis-à-vis.

3-Goetz Lionel : Souhaite que ses parcelles n°417 et 424 soient intégrées en zone UB. - Avis défavorable

A ce jour, le terrain n'est pas desservi par le réseau d'eau et d'assainissement, les parcelles voisines ayant des branchements particuliers. Par ailleurs, ce site est directement concerné par un risque de coulée d'eau boueuse, d'où la présence d'un emplacement réservé en amont et a un caractère humide vu sa topographie. La commune ne souhaite donc pas étendre la constructibilité sur ce terrain ni sur ceux en vis-à-vis.

4-Coulon Patrick : S'inquiète de la disparition de la zone inondable du POS. Se demande comment le lotissement rue des Bergers (clos de la Chapelle) a-t-il pu être réalisé.

La zone inondable figure bien sur les plans de zonage, jeu 2/2 pour Aspach et a été prise en compte dans les choix d'urbanisme de la commune.

Le lotissement rue des Bergers a été réalisé au sein d'une zone UD ce qui est totalement légal. Son reclassement en zone UB est lié à une simplification de la nomenclature des zones au sein du PLUi.

Concernant les constructions ne figurant pas sur les plans, la collectivité n'a pas en charge la mise à jour des plans qui dépendent des services des impôts et doivent être repris en l'état par le PLUi.

CARSPACH

1-Reinhart Marcel : Souhaite que sa parcelle 350 soit intégrée en zone U. - Avis défavorable

Le terrain est bordé d'un cours d'eau et d'un fossé et est classé en zone à dominante humide. A ce titre son intégration en zone U n'est pas envisageable. Néanmoins le règlement de la zone naturelle autorise les extensions et annexes aux habitations existants dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaire, ce qui ouvre des possibilités intéressantes au regard de la surface du bâtiment existant.

2-Walch Gilbert : Souhaite que la parcelle 135 soit classée en zone 1AU. - Avis défavorable

Ces terrains bien que classés en zone U actuellement, sont en réalité isolés et éloignés des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, d'où la nécessité de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble avec les propriétaires voisins après aménagement d'une desserte vers la rue des Forgerons et la rue des Vergers.

3-M. Faffa : Souhaite en savoir plus sur le projet de la commune au niveau de l'emplacement réservé n°5c.

Cet emplacement réservé s'inscrit dans une réflexion générale sur la fluidification du trafic sur la RD.432, surtout en cas de création du barreau ouest d'Altkirch. Le propriétaire est néanmoins invité par la commune à présenter son projet pour que sa compatibilité avec les aménagements routiers soit étudiée.

4-M. Rungette : Souhaite en savoir plus sur le projet de liaison entre la RD419 et la RD432 et sur le classement de ses parcelles 122, 123, 124, 125, 126, 127 et 56.

Un projet de liaison existe bel et bien mais le tracé définitif n'a pas été acté sinon un emplacement réservé aurait été inscrit sur le plan.

Concernant les terrains précités, ils sont à priori (absence de localisation précise de la part de l'intéressé) en zone Aa, agricole inconstructible.

HEIMERSDORF

1-Brand Antoine : Souhaite que la parcelle 58 soit classée en zone UB. - Avis défavorable

Ce terrain n'est pas intégré en zone UB dans le PLU d'origine. Compte-tenu de sa configuration et du fait que la parcelle 60 ne peut être intégrée car boisée et située en bordure d'un étang, il n'offre pas de possibilités d'implantation d'une nouvelle construction.

Il convient de rappeler qu'il s'agit à ce jour du jardin d'agrément de la construction sise parcelle 57.

Concernant les parcelles 5, 9 et 10, elles sont situées en zone AU, dédiée à une opération d'aménagement d'ensemble. Leur constructibilité ne sera assurée que lorsque la commune sera aux normes du point de vue de l'assainissement. Cf. avis de la DDT sur l'état du réseau d'assainissement.

2-Harnist Marc : S'oppose au principe d'OAP au centre du village - Avis défavorable

Le principe de la desserte routière, inscrit dans le PLU d'origine, s'explique par les différences topographiques entre certains terrains et la rue des Vergers. Il convient cependant de préciser qu'une OAP en zone U n'impose pas la réalisation d'un aménagement d'ensemble mais uniquement le respect d'un principe général d'aménagement. Le propriétaire peut construire sur son terrain à condition de laisser un passage pour poursuivre la desserte interne du secteur.

3-Specklin Marc : souhaite connaître la règle en matière de nuisances sonores par rapport à sa scierie.

Il n'existe pas de réglementation au sein du PLUi sur les nuisances liées aux activités existantes et à venir. Seules figurent les règles en lien avec des servitudes d'utilité publique ce qui n'est pas le cas d'une scierie.

HIRSINGUE

1-Guidemann Denis : possède la parcelle 65 classée en zone UE qu'il souhaiterait voir classée en zone UA. - Avis défavorable

Cette parcelle est attenante à la zone UA mais elle a toujours eu une vocation d'activité dans le document d'urbanisme précédent. Néanmoins, la destination de ce site sera certainement réétudiée ultérieurement dans le cadre d'une requalification du site de la scierie.

2-Monsieur Wilhelm : Souhaite que ses parcelles 109 et 18 restent arborées. Souhaite également la suppression de l'emplacement réservé sur son chemin d'accès. - Avis favorable pour partie

La parcelle 109 est identifiée en verger protégé mais pas la 18 car elle se situe trop à l'intérieur de la zone 1AUe. Cette zone n'est mobilisable que dans le cadre d'un aménagement d'ensemble avec accord des propriétaires.

L'emplacement réservé a été supprimé dans le PLUi.

3-Metzger Doris : Souhaite que la partie en zone UB de sa parcelle 19 soit étendue pour permettre la construction de 2 maisons conformément au CU obtenu. - Avis favorable

La surface actuellement inscrite en zone UB représente près de 12 ares ce qui permet la construction de 2 habitations. La limite constructible sera étendue dans le respect de la limite inscrite au POS en vigueur.

-Souhaite également que la partie inconstructible de son terrain redevienne une prairie fleurie.
Le PLUi ne peut contraindre l'exploitant à faire du terrain une prairie fleurie.

4-Noblat Olivier : S'oppose au classement en 1AU de la zone rue Roggenberg- Avis défavorable sauf pour la modification du principe de desserte vers le nord-ouest

-Concernant la destruction de fruitiers : Les OAP du PLUi sur ce secteur prévoient la préservation ou a minima la plantation des fruitiers détruits en nombre équivalent.

-Concernant la zone à dominante humide non répertoriée sur le plan : les ZDH n'ont pas de valeur réglementaire et n'ont donc pas à figurer sur le plan de zonage. En revanche une zone humide d'une emprise très réduite est identifiée dans les OAP et fait l'objet d'une orientation spécifique pour favoriser sa préservation. En cas de suppression éventuelle des compensations environnementales seraient à mettre en œuvre.

-Concernant la desserte routière vers le nord-ouest contestée : cette possibilité de desserte future sera supprimée des OAP.

-Concernant l'intérêt environnemental des prés : Leur intérêt environnemental est limité d'après l'analyse menée par le bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale du PLUi.

-Concernant l'accès à la zone : la création d'un accès unique est plus sécurisant que la multiplication d'accès individuels le long de la rue Roggenberg.

-Concernant la proposition de reclassement en zone UB des terrains les plus proches des réseaux et reclassement en N des autres : Cette option pourrait être envisagée à plus long terme si des blocages fonciers persistent au sein de la zone 1AU.

5- Madame Rederstorff : Souhaite l'extension de la zone UB sur ses parcelles n°32 et 74. - Avis défavorable

Ce terrain n'est pas desservi par les réseaux et la voie n'est pas aménagée. L'intégration de la partie avant en zone U est uniquement liée au classement actuel du terrain dans le POS. Son extension n'est pas envisageable pour éviter un redécoupage ultérieur du terrain engendrant des dépenses supplémentaires pour la commune.

6- Madame Jeannelle : Souhaite pouvoir accéder à sa parcelle 162 via la création d'un chemin sur la parcelle 159.

L'OAP concernant la parcelle 159 prévoit un aménagement d'ensemble. En tant que propriétaire de la parcelle 160, incluse dans la zone 1AUa, Mme Jeannelle pourra prendre à sa charge la réalisation d'une desserte spécifique de son terrain via le lotissement du soleil. Si elle souhaite aménager à court terme un accès, elle devra passer par l'avant de son terrain en instituant une servitude de passage.

7- Haegy Gilles : Souhaite intégrer en zone U sa parcelle n°126. - Avis défavorable

Cet espace qui constituerait une extension linéaire de la rue de Ferrette n'est pas desservi par une voie correctement aménagée et les réseaux n'arrivent pas au droit de ladite parcelle.

8- Britschu Claude : Informe la commune qu'un acheteur est intéressé par sa parcelle n°39 et qu'il est prêt à régler les frais de viabilisation.

La zone 1AU est dédiée à un aménagement d'ensemble. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'avec l'accord de l'ensemble des propriétaires.

9- Bitsch Michel et Jeannette : Fait part de différentes remarques sur le PLUi.

-Concernant l'information erronée sur les dates d'enquête publique et la période choisie : Les éléments parus lors du Conseil Municipal du 5 avril avaient une vocation Ceux-ci sont parus en juin et juillet 2019. Ils indiquaient les bonnes dates. L'enquête publique a volontairement été prolongée d'une quinzaine de jours pour justement qu'un maximum de personnes puissent y participer. Il n'existe pas de texte de loi interdisant une période de l'année pour réaliser d'enquête publique.

-Concernant le classement en zone 2AU de l'ancienne zone NAa à l'arrière du centre administratif : L'article R.151-20 du code de l'urbanisme prévoit que « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». C'est le cas ici, son classement en 2AU est donc justifié.

-Concernant le classement en zone 1AU rue de Bettendorf : son classement en zone 1AU se justifie au regard de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, puisque cette dernière est desservie. Par ailleurs elle est encadrée par des constructions et de fait son classement en zone inconstructible serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

-Concernant l'accès à la zone 2AU rue de Ferrette : La commune a opté pour une sortie rue de Ferrette pour éviter de créer un nouveau carrefour sur la rue du Général de Gaulle afin de sécuriser la sortie. Un accès piéton plus direct reste prévu compte-tenu du caractère central de ce secteur comme rappelé par Monsieur Bitsch.

-Concernant l'économie d'espace : l'article L.151-4 du code de l'urbanisme indique que le PLUi « justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale ». De par sa compatibilité avec le SCoT du Sundgau, le PLUi respecte le principe d'économie de l'espace.

-Concernant le tracé de la zone 1AUa des Coteaux du soleil ne respectant pas la zone inondable : le PPRI est une servitude s'imposant au PLUi. Il est fréquent qu'il se superpose avec les zones urbaines. S'agissant d'un espace non urbanisé à ce jour, son tracé pourra être rectifié car l'empiètement sur la zone bleu foncé est très limité.

-Concernant l'accès nord à la zone 1AUa des Coteaux du soleil : l'accès principal reste l'accès sud, qui sera réalisé dans un premier temps. L'emplacement réservé est justement mis en place pour mieux sécuriser cet accès secondaire.

-Concernant le caractère illégal de la règle sur la taille minimale d'une partie des logements au sein d'une opération comportant plus de 10 logements : L'article R.151-38 du code de l'urbanisme prévoit que « les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu : (...) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L.151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ».

10- Lidin Bernard : Souhaite connaître le statut de sa parcelle dans le PLUi et savoir si un promoteur est déjà en charge de l'aménagement et si oui sous quels délais.

Le terrain est classé en zone 1AUa, zone constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Il n'y a pas d'aménageur attiré à ce jour et l'échéance d'ouverture à l'urbanisation n'est pas encore connue.

11- Monsieur Hartmann : possède, dans la rue des Gliers, la parcelle 35 jouxtant un sentier. Or ce sentier semble faire partie de sa parcelle.

Le terrain est en effet bordé par un sentier qui est cadastré. Sur le terrain, le sentier borde effectivement sa parcelle et ne semble pas déborder sur le terrain de l'intéressé.

HIRTZBACH

1-Finck Jean-Pierre : Souhaite que ses parcelles n°84 et 85 soient intégrées en zone UB. - Avis défavorable

Le maintien en zone à urbaniser de ce secteur a été envisagée dans le projet initial de PLUi. Néanmoins, le SCoT du Sundgau limite les surfaces d'extension de la commune, or entre les surfaces déjà urbanisées depuis 2017 et le projet de lotissement rue de Carspach, il n'était plus possible d'inscrire de nouvelles surfaces en extension. Le secteur objet de la demande a donc dû être reclassé en zone non constructible bien qu'il présente en effet un intérêt du point de vue du développement urbain du village.

2-Winniger Eugène : Souhaite que sa parcelle n°1 soit intégrées en zone 1AU. - Avis défavorable

Le maintien en zone à urbaniser de ce secteur a été envisagée dans le projet initial de PLUi. Néanmoins, le SCoT du Sundgau limite les surfaces d'extension de la commune, or entre les surfaces déjà urbanisées depuis 2017 et le projet de lotissement rue de Carspach, il n'était plus possible d'inscrire de nouvelles surfaces en extension. Le secteur objet de la demande a donc dû être reclassé en zone non constructible bien qu'il présente en effet un intérêt du point de vue du développement urbain du village.

3-Kara Erhan : Souhaite que ses parcelles n°144, 17 et 18 soient intégrées en zone UB. - Avis favorable

Le juge administratif a confirmé l'impossibilité de classer en zone à urbaniser des secteurs équipés et bénéficiant donc des caractéristiques de la zone urbaine. Ainsi, à titre d'exemple, deux terrains non bâtis mais desservis par une voie publique, entièrement équipés et entourés de tous côtés de terrains bâtis et d'infrastructures de transport ne peuvent être classés en zone AU mais doivent être inclus en zone U. De même, une parcelle de 3000 m² desservi par la voie publique et les réseaux et situé entre des terrains bâtis classés en zone U ne peut être classé en zone AU.

Dans ces conditions, les terrains seront reclassés en zone UB.

4-Tondre Annabelle : Projet d'installation d'une exploitation bio avec habitat alternatif.

Le projet de PLUi prévoit des zones agricoles constructibles qui pourraient potentiellement accueillir ce type de projet.

REPONSES AUX RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Anomalies sur le cumul des surfaces des zones 1AU (extension dans le cadre du PLUi) et 2AU (extension à long terme)

Il est important de préciser que le besoin de 54 ha correspond à la surface que les communes doivent urbaniser avec la densité SCoT, sans appliquer la moindre rétention foncière. Or, les surfaces en extension du T0 ne sont pas uniquement composées de zones à urbaniser (AU) sur lesquelles il est aisé de mettre en œuvre les densités prévues par le SCoT et pour lesquelles on applique aucune rétention foncière. Elles comportent également des zones urbaines (U) sur lesquelles un taux de rétention foncière est appliqué et sur lesquelles il n'y a pas de garantie sur la densité produite. Les surfaces inscrites en extension du T0 sont donc supérieures au besoin net estimé. Sans ce décalage, il serait de fait impossible d'atteindre l'objectif de production de logement estimé ci-dessus. Quant aux zones à urbaniser à destination d'habitat, leur surface cumulée est d'environ 43 hectares.

Des clarifications sont apportées dans le rapport de présentation, le diagnostic territorial et l'évaluation environnementale.

2- Les plans sont assez difficilement lisibles par les habitants par manque de repères. Le commissaire suggère qu'à l'avenir figurent sur les plans le nom des routes principales et qu'en sortie d'agglomération une flèche indique la direction de la prochaine localité. D'autre part il serait judicieux de localiser les OAP sur les plans.

Les plans seront mis à jour en ajoutant les principales rues de chaque commune. En revanche, la mise en place de flèches directionnelles ne sera pas réalisée car il n'est pas question de modifier les fichiers source de la DGFIP. Les périmètres d'OAP sont bel et bien inscrits sur les plans.

3- Le commissaire enquêteur demande le gel du projet d'aménagement de l'aire sur le terrain situé rue des casernes. Il préconise dans son rapport, la reprise des négociations avec la SNCF en vue de l'implantation de l'aire d'accueil sur un terrain situé sur l'ancienne zone de fret délaissée.

Dans le cas où les négociations menées n'aboutiraient pas, le commissaire enquêteur considère que l'aire peut alors être aménagée sur le terrain envisagé au présent PLUi, rue des casernes, moyennant l'aménagement d'une sortie spécifique sur l'avenue du 8^{ème} régiment de Hussards.

Les mentions spécifiques à la localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage sont supprimées du rapport de présentation. Le rapport de présentation est étoffé pour préciser l'intérêt de conserver des mentions spécifiques à l'aire d'accueil dans le règlement de la zone UE.