



# COMMUNE DE VILLAGE-NEUF

## ENQUÊTE PUBLIQUE



Du 21 novembre 2016 au 21 décembre 2016

**Dirigée par Francis KOLB**  
**Ingénieur Principal Territorial**

**Relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme**

Dossier N° E16000226/67

DU 21 NOVEMBRE 2016 AU 21 DECEMBRE 2016

Désignation du Commissaire-Enquêteur par Madame la Présidente du  
Tribunal Administratif de Strasbourg sous le n°E16000226/67  
en date du 17 octobre 2016



# **RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Je soussigné **Francis KOLB**

Demeurant 1 rue du Vorwald à 68950 REININGUE

**Désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur** par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, par décision en date du 17 octobre 2016,

Déclare avoir procédé à l'Enquête Publique, relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme pour la Commune de Village-Neuf.

Selon les prescriptions de l'article 6 de l'arrêté de mise en enquête du 28 octobre 2016, **j'ai l'honneur de transmettre à Monsieur Bernard TRITSCH, Maire de la Commune de Village-Neuf, le dossier complet paraphé accompagné :**

- **du registre d'enquête** coté et paraphé clos par mes soins à la fin de l'enquête ;
- **des écrits, documents** cotés et paraphés, envoyés ou remis au Commissaire Enquêteur pendant la durée de l'enquête ;
- **des pièces et documents paraphés**, attestant de la bonne exécution des mesures d'information et de publicité avant et pendant la durée de l'enquête ;
- **de mon rapport et de mes conclusions motivées** sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Village-Neuf..

Fait à Reiningue, le 12 janvier 2017

Le Commissaire Enquêteur

Francis KOLB

## SOMMAIRE

<b>PARTIE I - RAPPORT</b> .....	5
<b>1-INTRODUCTION</b> .....	6
<b>1.1.- HISTORIQUE DU PROJET</b> .....	6
<b>1.2.- OBJET DE L'ENQUETE</b> .....	6
<b>2-CONTENU DU PROJET</b> .....	6
2.1.- Cadre général.....	6
2.2.- Situation géographique.....	6
2.3.- Enjeux-Objectifs du PLU et du PPAD.....	6
2.3.1 Préparation de l'enquête.....	8
2.3.2 Organisation et déroulement de l'enquête.....	9
2.3.3 Constitution et analyse du dossier d'enquête.....	10
2.3.4 Analyse du dossier.....	10
2.3.5 Les typologies du zonage.....	11
2.3.6 Le projet d'aménagement et de développement durable.....	16
2.3.7 Conclusion du diagnostic.....	16
2.3.8 Le règlement et les documents graphiques.....	17
2.3.9 Les avis des personnes publiques associées.....	18
2.4-Observations recueillies et analyse.....	18
2.5-Synthèse.....	22
2.5.1. - Mesures d'information et de publicité.....	22
2.5.2.- Démarches .....	22
2.5.3. – Organisation,développement,mise en oeuvre .....	22
2.5.4. - Dossier .....	22
2.5.5. – Avis des personnes publiques associées .....	22
<b>PARTIE II – AVIS MOTIVES ET CONCLUSIONS</b> .....	23
<b>1- Procès-verbal de synthèse</b> .....	23
<b>2- Réponses au procès- verbal de synthèse</b> .....	27
<b>3 - LES AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR</b> .....	29
3.1.1.- Observations des personnes publiques associées .....	29
3.1.2 - Observations recueillies pendant l'enquête.....	31
3.2-Avis sur l'urbanisation du projet du PLU .....	41
3.3-Avis sur le parti général de l'urbanisme.....	41
3.3.1-Mixité sociale.....	42
3.3.2-Les zones d'activités.....	42
3.3.3-Les zones agricoles .....	42
3.3.4-Le développement économique.....	42
3.3.5-Les zones naturelles.....	43
<b>4-CONCLUSIONS</b> .....	43
<b>ANNEXES</b> .....	46

## PARTIE I - RAPPORT



## **1-INTRODUCTION**

### **1.1.- HISTORIQUE DU PROJET**

Les dispositions de la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, transfèrent aux communes les compétences en matière d'urbanisme. Il appartient donc aux communes de réviser les Plans d'Occupation des Sols (POS) approuvés et leur transformations en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Conseil Municipal de Village-Neuf a souhaité par délibération en date du 12.06.2014, entamer une démarche de révision générale de son Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a confié l'établissement du dossier à l'Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin dont le siège est à Colmar.

Par arrêté en date du 28.10.2016, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision générale du P.O.S., valant élaboration Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Village-Neuf

### **1.2.- OBJET DE L'ENQUETE**

Cette enquête publique a pour objet la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Village-Neuf et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

## **2-CONTENU DU PROJET**

### **2.1.- Cadre général**

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Village-Neuf a été prescrit par délibération du Conseil Municipal du 12.06.2014 et arrêté par délibération en date du 07.07.2016.

Ce projet arrêté a été soumis conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration.

### **2.2.- Situation géographique**

La commune de Village-Neuf (département du Haut-Rhin) avec 4010 habitants (dernier recensement de 2016) et située dans le canton de Huningue est comprise dans le cœur urbain de la partie française de l'Eurodistrict Trinational de Bâle avec les communes de Saint-Louis et Huningue. Elle fait partie également de la Communauté de Communes des Trois Frontières.

Cet espace transfrontalier particulièrement dynamique se positionne par la proximité de grands pôles d'emplois, d'infrastructures tel que les ports de commerces permettant potentiellement un développement important sur le plan de l'habitat et économique.

### **2.3 – Enjeux-Objectifs du P.L.U. et du P.A.D.D.**

***Le Plan Local d'Urbanisme de Village-Neuf a défini dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme souhaitées par la commune au niveau de l'organisation générale de son territoire, en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et environnementale, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1 du Code de l'Urbanisme.***

[Enquête publique relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Village-Neuf](#)  
[Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur](#)

***Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs pour la commune ; il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : article L123.1.3 du Code de l'Urbanisme.***

***Les objectifs et les orientations d'aménagement sur le territoire communal de Village-Neuf sont les suivants :***

- ▶ l'évaluation des besoins répertoriés sur l'ensemble du territoire pour le développement urbain et économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement et de paysage, d'équilibre social de l'habitat, de déplacements et de services ;
- ▶ les objectifs énoncés par les élus lors de la prescription de la révision du POS ; ces objectifs sont :
  - rendre le PLU compatible avec les mesures de protections environnementales, notamment le SRCE, les zones Natura 2000 et le périmètre des espaces naturels sensibles ;
  - pérenniser l'activité agricole et particulièrement la production maraîchère au voisinage des zones urbaines ;
  - requalifier les zones qui se sont urbanisées depuis la dernière révision du POS ;
  - ajuster les limites et les règlements des zones urbaines et naturelles existantes en veillant au respect des dispositions du SCoT ;
  - favoriser le renouvellement urbain tout en préservant la qualité architecturale et paysagère ;
  - actualiser les emplacements réservés en fonction des projets communaux et nécessaires à la desserte cohérente des secteurs à urbaniser de la commune et de ses équipements publics et associatifs ;
  - définir les zones à urbaniser qu'il convient de maintenir, adapter ou créer dans le cadre d'une politique de développement de l'habitat et des activités économiques cohérentes et compatibles avec le SCot ;
  - favoriser le développement des activités économiques en engageant une réflexion sur l'extension de la zone industrielle et artisanale ne disposant plus de terrain à bâtir dans son emprise actuelle ;
  - intégrer les dispositions du PPRT autour des établissements DSM, Nutritional Products France et Rubis Terminal ;
  - définir des réglementations adaptées aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectifs tels que la station d'épuration intercommunale, la centrale de restitution électrique en cours de construction sur l'île du Rhin ;
- le respect des principes dictés par le Code de l'Urbanisme.



### **2.3.1 PREPARATION DE L'ENQUÊTE**

En date du 28.10.2016 M. CRELEROT Directeur Général des Services de la commune de Village-Neuf et moi-même avons fixé les dates de l'enquête et les jours de mes permanences et avons abordé en détails la procédure règlementaire prévue au Code de l'Environnement et au Code de l'Urbanisme relative à cette enquête publique.

En date du 9 novembre 2016, je me suis rendu à la Mairie de Village-Neuf afin de rencontrer M. le Maire qui après m'avoir fait un historique de la commune, m'a présenté dans ses grandes lignes le projet de révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U. sur Village-Neuf. A l'issue de notre entretien, il m'a été remis un exemplaire du dossier d'enquête publique.

#### **Visite des lieux :**

Après cet entretien avec M. le Maire en présence du DGS et le responsable du Service d'Urbanisme, j'ai parcouru rapidement en véhicule, une partie urbanisée du territoire de Village-Neuf.

Le 21 et 29 novembre 2016, avant et après mes permanences, j'ai poursuivi mes déplacements au sein de ce territoire.

Le ban communal de Village-Neuf s'étend sur la basse plaine du Rhin et présente un relief et une topographie plane. Ce ban communal compte quelques plans d'eau, utilisés pour le loisir de la pêche et est traversé par 2 canaux (le canal déclassé de Huningue et le contre canal du Grand canal d'Alsace).

### **2.3.2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### ***Désignation du commissaire enquêteur***

Monsieur Francis KOLB inscrit sur la liste départementale des commissaires-enquêteurs, a été désigné le 17.10. 2016 par le Tribunal Administratif de Strasbourg en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête publique.

#### ***Durée et lieux de consultation***

L'enquête publique s'est déroulée durant un mois, du 21 novembre 2016 au 21 décembre 2016 inclus.

Pendant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public sont restés à la disposition du public en mairie de Village-Neuf.

#### ***Formalités concernant les registres d'enquêtes***

Le registre d'enquête a été ouvert et clôturé par le commissaire-enquêteur conformément aux textes réglementaires.

#### ***Permanences en mairie***

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté municipal en date octobre 2016, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Village-Neuf aux dates suivantes :

- ◆ lundi le 21 novembre 2016 de 10h00 à 12h00
- ◆ mardi le 29 novembre 2016 de 10h00 à 12h00
- ◆ jeudi le 8 décembre 2016 de 14h00 à 16h00
- ◆ mercredi le 21 décembre 2016 de 16h00 à 18h00

#### ***Réunions***

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le 9 novembre 2016, une réunion s'est tenue à la mairie de Village-Neuf avec M. Bernard Tristch, Maire ainsi que du Directeur général des services et du responsable du service d'Urbanisme.

Conformément à l'article R123. 18 du code de l'urbanisme, le procès-verbal de synthèse a été transmis en date du 27 décembre 2016 avec les observations du public relevées dans le registre d'enquête. Une réunion avec M. le Maire en date du 5 janvier 2017 m'a permis d'avoir son avis sur les observations consignées dans sa réponse du 6 janvier 2017.

#### ***Publicité de l'Enquête***

L'information du public a été effectuée d'une part par voie de presse dans les délais de quinze jours précédant le début de l'enquête, dans les journaux suivants :

- l'Alsace en date du 2.11.2016 et du 23.11.2016
- les DNA (dernières Nouvelles d'Alsace) en date du 4.11.2016 et du 22.11.2016

et a été rappelée dans les 15 jours de celle-ci et d'autre part, par voie d'affiche à la Mairie de Village-Neuf

De plus, l'avis d'enquête est paru sur le site internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête.

### **2.3.3 CONSTITUTION ET ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

Le dossier d'enquête publique comportait les pièces suivantes :

Pièces administratives

- ▶ Délibérations du Conseil Municipal du pour la prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- ▶ Délibération du Conseil Municipal du 7.07.2016 : Arrêt du projet de PLU

Le rapport de présentation

Analyse spatiale-Etude de densité loi ALUR

Evaluation environnementale

Projet d'Aménagement et de développement Durables (PPAD)

Plan de zonage 1/5000

Règlement

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Annexes

Plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement

Notice sur les réseaux

Servitudes d'utilité publique(PEB)

Risques d'exposition au plomb

Informations générales

A ces éléments, il convient d'ajouter les Avis des Personnes Publiques Associées.

Transmis avant et pendant l'enquête publique, ils rassemblent les observations des administrations, collectivités et institutions. Le relevé de ces observations transmis à la Mairie de Village-Neuf, figure au présent document dans le chapitre « observations recueillies et analyse ».

La composition du dossier est conforme à la réglementation en vigueur.

### **2.3.4 ANALYSE DU DOSSIER**

#### **a)Les pièces administrative**

Pour mémoire

#### **b)le rapport justificatif**

Avec le P.A.D.D., c'est le document central du P.L.U., celui qui permet de comprendre les raisons et la justification des décisions prises. Son analyse sera donc détaillée. Il comprend plusieurs chapitres, chacun d'eux dégage des ENJEUX qui servi à l'élaboration du P.A.D.D.

**Le diagnostic** présente un état des lieux complet de la commune de Village-Neuf et en particulier les enjeux suivants :

- Préservation et mise en valeur du cœur du village
- Dynamiser une mixité de l'habitat et types de logements au niveau de la commune
- Mener des actions de réhabilitations sur le bâti non occupé notamment dans le centre
- Conforter le développement économique
- Maîtriser la consommation de l'espace
- Maintien des espaces et des activités agricoles
- Préservations des espaces naturels (protection des richesses paysagères)
- Prise en compte des risques et nuisances (PPRT).

**L'état initial** de l'environnement expose une bonne description des caractéristiques physiques du territoire, de son système hydrologique, de ses milieux naturels, de l'inventaire de protection des milieux sensibles, des paysages, des nuisances et des risques avec pour enjeux :

- l'intégration des documents de gestion de l'eau
- la protection des milieux biologiques sensibles de zone humide

Le bilan et les perspectives présentent un ensemble de mesures objectifs et orientations que le P.L.U. se propose de rendre réalisables. Plus qu'un ensemble de mesures, il s'agit ici d'une vision prospective globale cohérente ayant pour but d'organiser le développement futur du territoire de la commune de Village-Neuf et de fixer les conditions qui y contribueront.

-les choix retenus pour établir le projet de P.A.D.D. découlent en intégrant la quantification entre ambition et réceptivité acceptable au territoire :

Population et habitat : poursuivre la croissance de la population mais de façon atténuée, proposer des logements adaptés aux besoins de tous, renforcer l'offre locative, renforcer le parc social car Village-Neuf est concerné par l'article 55 de la loi SRU demandant qu'au moins 20% du parc des résidences principales soient des logements sociaux. La commune se doit de réaliser des logements sociaux pour rattraper progressivement le déficit observé actuellement.

Par rapport au POS approuvé, la commune réduit son potentiel urbanisable de près de 20 ha en faveur des terres agricoles.

La trame bâtie et extensions futures : poursuivre la diversification, la densification (adaptée à la morphologie de la commune) et la qualité des formes d'habitat en optimisant l'urbanisation au sein même de l'enveloppe bâtie actuelle (dent creuse, potentiel de renouvellement urbain : option qui permet de limiter fortement la croissance spatiale e l'agglomération).

Les activités économiques : garantir la possibilité d'extension du site d'activités industrielles pour les entreprises existantes.

Les espaces naturels et agricoles : sauvegarde des espaces naturels particulièrement sensibles (corridors biologiques, berges arborées des canaux et plan d'eau, assurer le maintien des activités agricoles existantes et favoriser le développement de nouveaux projets de façon à maintenir des espaces ouverts.

### 2.3.5 LES TYPOLOGIES DU ZONAGE

Les zones urbaines U correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Zone UA** : il s'agit du noyau urbain central de la commune correspondant à la partie ancienne du village qui accueille un habitat conséquent, des services, des activités commerciales.

Les règles qui s'y appliquent s'appuient sur la morphologie du tissu bâti existant, tout en cherchant à concilier densité et valorisation du cadre de vie. Un autre objectif, vise à conforter les centralités de la commune (commerces de proximité...).

Les dispositions réglementaires demeurent assez générales en raison de la diversité des typologies urbaines présentes et autorisent l'accueil de commerces, services, activités économiques susceptibles de renforcer l'animation de cette zone.

**Par rapport au POS approuvé, le PLU :**

- ▶ Garde le même périmètre de zone
- ▶ Améliore le règlement (assouplissement des règles relatives à la largeur de la voirie, adaptation des règles de stationnement...);

**Zone UB** : il s'agit du tissu bâti à dominante d'habitat, hors centre urbain. La zone UB comprend le secteur UBb regroupant un îlot spécifique occupé par des logements collectifs,

Les dispositions réglementaires admettent des équipements, des activités du type commerces, services dès lors qu'il n'en résulte pas des nuisances pour le voisinage.

La zone UB est très partiellement comprise dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU.

**Par rapport au POS approuvé, le PLU :**

- ▶ Fusionne les zones UB et UC du POS : harmonisation réglementaire, constructibilité plus importante ;
- ▶ Harmonise les hauteurs maximales des constructions ( à 13 mètres maximum, elles étaient à 10 mètres maximum dans les zones UC du POS) ;
- ▶ Améliore le règlement (assouplissement des règles relatives à la largeur de la voirie, adaptation des règles de stationnement...);
- ▶ Supprime le COS (loi ALUR) ;

**Zone UE** : il s'agit d'espace à dominante économique et elle comprend les secteurs UEa (site d'activités), UEb (site EDF) et UEc (palmrain).

L'objectif consiste à conforter la présence des établissements d'activités existants tout en permettant de façon encadrée, leur développement.

En zone UE, le PLU ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celles des zones urbaines classiques car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions de la ville en particulier l'habitat.

Les secteurs UEa et UEc sont partiellement compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU.

**Par rapport au POS approuvé, le PLU :**

- ▶ Crée un secteur spécifique sur l'unité EDF (île du Rhin)
- ▶ Revoit la hauteur maximale des constructions dans la zone d'activités existante à l'Est du Boulevard d'Alsace ;
- ▶ Impose des obligations plus exigeantes en termes de qualité architecturale des bâtiments, de traitement et végétalisation des espaces libres ;
- ▶ Prend en compte le PPRT ;

**Zone US** : il s'agit d'espace occupé par des équipements et constructions d'intérêt collectif et comprend le secteur USa.

Le secteur Usa situé à l'Ouest du canal de Huningue comprend notamment des bâtiments techniques municipaux .Les secteurs US dont l'objectif est de conforter la vocation de ses secteurs par l'adaptation et le renforcement des équipements et aménagements nécessaires.

**Zone AU** : il s'agit de sites d'extension future de la commune et comprend les secteurs 2AU, 2AUe, 2AUu, 2AUm, 1AUa, 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3.

Une zone 2AU et une petite partie du secteur 1AUe2 sont compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques DSM Nutritional Product et Rubis terminal et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU.

***Objectifs d'aménagement :***

Ce sont des espaces d'urbanisation future (développement urbain) situés en continuité immédiate de la zone UB et insérés entre des quartiers déjà urbanisés mais insuffisamment équipés.

Les aménagements dans ces secteurs seront régis par des règles proches de celles de la zone UB, afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans le site et de respecter la morphologie urbaine de la commune tout en permettant une amélioration de l'utilisation de l'espace (densité minimum intégrée dans le PLU).

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de garantir une cohérence en matière d'urbanisme. Un soin particulier a été apporté à la qualité des accès au regard du potentiel de logements réalisables, afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent et sécurisé.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation imposent une production minimale de 25 logements à l'hectare dans une perspective de gestion économe des sols et d'optimisation du gisement foncier existant.

Pour répondre aux besoins liés à l'application de l'article 55 de la loi SRU, par opération, il devra être édifié au moins 25% de logements sociaux au sein de la plupart des zones d'extension.

En outre, les 2 secteurs 2AU constituent des réserves foncières et dont l'un des secteur est aujourd'hui grevé par le PPRT (les opérations de logements ne sont pas possibles au regard du PPRT actuel). Le PPRT a été mis en révision afin d'intégrer une diminution du risque.

### **Dispositions réglementaires :**

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- les opérations figurant en emplacement réservé ;
- les infrastructures, ouvrages et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU ;
  
- les serres agricoles sauf dans le secteur 1AUe3 ;
- sauf dans les secteurs 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3, les piscines, leurs annexes techniques et les abris de jardins (surface limitée à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher) à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation existante en zone AU ou zone U limitrophe.
- les secteurs 2AU, 2AUe, 2AUm et 2AUs nécessitent une modification du PLU avant l'ouverture à l'urbanisation.

### **Par rapport au POS approuvé, le PLU :**

- ▶ Réduit de façon substantielle les secteurs d'extension urbaine ;
- ▶ Soumet l'ensemble des secteurs d'extension à des orientations d'aménagement et de programmation ;
- ▶ Exige une production minimale de logements à l'hectare ;
- ▶ Exige une production minimale de logements sociaux par opération ;
- ▶ Redéfinit la stratégie de développement économique ;
- ▶ Préserve la possibilité de développer les grands pôles d'équipements ;
- ▶ Prend en compte le PPRT ;

**Zone A** : il s'agit d'espace à vocation agricole et comprend le secteur Aa inconstructible et le secteur Ab où la réfection et l'extension des habitations existantes sont autorisées sous conditions.

La zone agricole A englobe l'ensemble des surfaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle représente près de 25% du ban communal.

Cette zone réunit l'essentiel des espaces agricoles et est dominée par les terres labourables et l'activité de maraîchage fortement présente à Village-Neuf.

Par ailleurs, l'espace agricole représente également un milieu de vie pour plusieurs espèces animales, un support aux continuités écologiques, aux déplacements de la faune, aux échanges et flux biologiques le long des cours d'eau.

### **Objectifs d'aménagement :**

Il s'agit de reconnaître la fonction agricole prioritaire de ces espaces et leur rôle fondamental dans la conservation de territoires ouverts, entretenus et accueillants et qui doivent être considérés comme les outils de production des exploitants. Le classement en zone A étant la reconnaissance de la spécialisation de ces parties du territoire communal.

### **Dispositions réglementaires :**

Les espaces inconstructibles (secteurs Aa) permettent une prise en compte des préoccupations paysagères et environnementales édictées en partie par des documents de portée supra-communales comme le SCoT des cantons de Huningue et Sierentz ou par des réglementations particulières comme Natura 2000. Le classement « inconstructible » n'est en rien incompatible avec l'exploitation agricole de ces espaces.

#### **Par rapport au POS approuvé, le PLU :**

- ▶ Préserve de l'urbanisation les espaces agricoles ;
- ▶ Limite tout risque de mitage des espaces agricoles par l'urbanisation ;
- ▶ Renforce les règles portant sur le traitement des bâtiments, les clôtures, les dépôts et le traitement des espaces extérieurs ;

**Zone naturelle** : il s'agit d'espace naturel protégé et comprend les secteurs Na (base nautique), Nb (sites des étangs), Nj (zone de jardins familiaux) et le secteur Nz protégeant la zone humide remarquable.

Une partie de la zone N et les secteurs Nb sont compris dans le périmètre d'exposition du Plan de prévention des Risques Technologiques DSM Nutritional Product et Rubis terminal et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé à PLU.

La zone N englobe principalement la Réserve Naturelle de la Petite Camargue Alsacienne ainsi que le Rhin/Canal d'Alsace et le canal de Huningue, les zones d'étangs au sud de l'agglomération et les corridors écologiques.

#### ***A propos de la Petite Camargue Alsacienne :***

***L'Association Petite Camargue Alsacienne est basée à Saint-Louis dans le département du Haut-Rhin. Ses missions sont la gestion de la Réserve Naturelle et d'un centre d'initiation à la nature (qui intervient sur les trois communautés de communes du Pays de Saint-Louis et sur le territoire de commune Porte de France Rhin Sud).***

***Moins connue est l'implication de l'association dans le retour du Saumon. Depuis 20 ans près de 2,5 millions d'alevins de saumons ont été produits dans les bâtiments de la pisciculture historique. Pour cela l'association emploie deux pisciculteurs et maîtrise tous les stades de l'élevage.***

***Un travail de fond est également effectué en contribuant à la restauration du Rhin et de ses milieux associés afin de recréer les conditions d'une reproduction naturelle du Saumon dans le Vieux-Rhin.***

#### **Objectifs :**

Le PLU vise prioritairement à garantir la protection des zones naturelles et entend maintenir ces espaces naturels et forestiers dans leur état actuel et conforter leur vocation d'espace écologique majeure.

### **Dispositions réglementaires :**

Le règlement de la zone N à travers ses différents articles est élaboré de manière à éviter tout bouleversement, toute transformation des sites et leur environnement. En outre, le règlement de la zone N tient compte de la présence au sein des espaces naturels d'un certain nombre de constructions et d'occupation et d'utilisation du sol préexistantes. Le PLU vise donc à encadrer de manière stricte les activités présentes de façon à ne pas compromettre la vocation et l'équilibre de ces milieux.

#### **Par rapport au POS approuvé, le PLU :**

- ▶ Encadre plus strictement les possibilités d'extension des constructions diffuses ;
- ▶ Reconduit les secteurs affectés aux étangs de pêche ;
- ▶ Renforce les dispositions destinées à assurer une insertion harmonieuse des constructions dans le site et le paysage ;
- ▶ Créé un nouveau secteur autour des jardins familiaux existants avec des délimitations précises ;
- ▶ Réduit le secteur de la base nautique (Na) ;
- ▶ Protège les zones humides remarquables (secteur Nz) ;

### **2.3.6 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Il présente de façon claire et accessible la vision stratégique du développement territorial à long terme. Il est complété par les « orientations d'aménagements ». Partant des conclusions du diagnostic qui sont rappelées ci-après, il présente ses objectifs rassemblés en plusieurs orientations.

L'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesure de préservation et de mise en valeur, rappelle que, suivant les dispositions de l'Article L121-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU « détermine les conditions permettant d'assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbain et ruraux, la préservation des écosystème, des espaces verts, des milieux, des sites paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques et des nuisances de toutes nature ».

Les orientations et les décisions contenu dans les documents arrêtés, répondent à ces dispositions légales, en particulier la maîtrise et la gestion économe de l'espace urbain avec l'ouverture à l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines existantes.

### **2.3.7 CONCLUSION DU DIAGNOSTIC**

#### **A-Confirmation des spécificités urbaines et organisation de leur évolution.**

Anticiper et définir les conditions d'accueil des nouvelles populations pour permettre une évolution maîtrisée. La commune a donc établi sa programmation par la réalisation d'opérations adaptées (production de petits logements collectifs, d'individuels groupés, réhabilitation de bâtiments existants...).

Il est nécessaire de maîtriser le rythme des constructions pour éviter la saturation des équipements publics et obliger la nécessité d'en construire rapidement de nouveaux.

#### **B-Maîtrise et planification du développement urbain.**

Prévoir l'ouverture à l'urbanisation future de secteurs suffisants pour anticiper à court, moyen ou long terme les besoins en logements. Les parties localisées dans les secteurs AU semblent les plus intéressantes.

#### **C-Maintient et planification des activités économiques.**

Prévoir des dispositions particulières permettant de pérenniser les activités industrielles, artisanales et le développement des commerces dans les zones spécialisées.

[Enquête publique relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Village-Neuf](#)  
[Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur](#)

#### D-Maintient des espaces agricoles.

Assurer la préservation de l'agriculture maraîchère, sauvegarder le potentiel agronomique, biologique des sites avec une définition limitée quant à la construction de ces espaces.

#### E-Préservation des espaces naturels.

Assurer la préservation des écosystèmes et corridors écologiques, la protection pérenne des espaces verts et protéger strictement les espaces naturels sensibles.

#### **Les objectifs :**

1-Sauvegarder les fondements de l'identité de la commune de Village-Neuf au travers de la protection des espaces naturels et de la valorisation du cadre paysager.

1-1.Préserver les corridors d'espaces naturels et écologiques, supports d'une biodiversité reconnue.

1-2.Préserver l'identité du village

1-3.Assurer une bonne intégration architecturale et environnementale des constructions.

2-Programmer et organiser l'extension de l'urbanisation ainsi que le développement des activités pour assurer un rôle d'équilibre urbain.

2-1.Offrir des équipements et services adaptés à l'évolution de la population.

2-2.Assurer et promouvoir un dynamisme économique par la diversification des activités, la consolidation du tissu commercial de proximité.

Une cartographie accompagne chacune de ses orientations sous forme schématique claire, en particulier celles concernant le village, les futurs pôles d'équipements, l'organisation des liaisons et de la fonction de transit.

Ce document répond parfaitement à son objet.

Le règlement avec ses documents graphiques (zonage) est compatible avec ces éléments.

### **2.3.8 LE REGLEMENT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

#### *Règlement.*

Outre les chapitres présentant la réglementation en matière de construction qui s'applique à chacune des zones définies par le PLU, le règlement contient des pièces spécifiques et très explicatives qui en font un document à finalité pédagogique et didactique :

- Préambule : Dispositions générales
- Chapitre I : Dispositions applicables à la Zone UA
- Chapitre II : Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre III : Dispositions applicables à la zone UE
- Chapitre IV : Dispositions applicables à la zone US
- Chapitre V : Dispositions applicables à la zone AU
- Chapitre VI : Dispositions applicables à la zone A
- Chapitre VII : Dispositions applicables à la zone N

Annexes :

Plan de réseaux d'eau potable et d'assainissement

Notice sur les réseaux

Servitudes d'utilité publique

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

[Enquête publique relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Village-Neuf](#)  
[Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur](#)

Risques d'exposition au plomb  
Informations générales

Document graphique : le plan de Zonage à l'échelle 1/5000 comporte la liste des emplacements réservés.

### **2.3.9 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.**

Suivant les dispositions de l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, les avis de Personnes Publiques Associées consultées sont annexées au dossier soumis à l'enquête publique.

Conduite sous l'autorité du Maire de la Commune de Village-Neuf, le projet de PLU arrêté a été mené en association avec :

- ▶ Monsieur le Préfet du Haut-Rhin
- ▶ Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture Alsace
- ▶ Monsieur le Président du Conseil Départemental du Haut-Rhin
- ▶ Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Sud Alsace Mulhouse
- ▶ Monsieur le Président de l'Agence Régionale de Santé Alsace
- ▶ Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale grand Est
- ▶ Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération des Trois Frontières
- ▶ monsieur le Maire de la Commune de Rosenau

### **2.4 OBSERVATIONS RECUEILLIS ET ANALYSE**

Durant l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a reçu et renseigné 25 personnes dont 5 personnes ont formulé leurs observations par écrit dans le registre d'enquête.

En outre, le commissaire-enquêteur a réceptionné deux (2) lettres ou pièces écrites qui sont notées sur le registre d'enquête.

Les demandes orales ne figurent pas dans le registre d'enquête.

**Récapitulatif et analyse des demandes et avis formulés par écrit sur le registre.**

#### **Permanence du 21 novembre 2016**

##### **Observation n°1**

***Demandeur : M.KLEYLING (transports et logistique KLEYLING) dont son activité se situe 2, rue du Rhône à Village-Neuf.***

*M.KLEYLING PDG de la société de transports KLEYLING est accompagné de son chef d'agence du site local M. BURGET Pascal ainsi que M.BISCHOFBERGER responsable du Drive Center Basel.*

*Demande : Demande d'implantation d'un circuit d'apprentissage sécurité pour automobiles ;*

***Analyse : Demande non compatible avec les objectifs du PADD et du règlement du PLU (voir avis motivé)***

##### **Observation n°2**

***Demandeur : Mme et M. KLOEZTLEN 20, rue de la pyramide à Village-Neuf***

*Demande : Modifications de zonage pour rendre une partie des parcelles constructibles.*

***Analyse : Demande non compatible avec les objectifs du PADD (voir avis motivé)***

**Demandes formulées verbalement et non suivies d'écrits.**

**1-Monsieur BRUNET Vincent, Chargé d'études de l'organisme CM-Cci Immobilier et Aménagement Foncier Mulhouse, a pris connaissance du dossier d'enquête publique et a relevé notamment les futures zones à urbaniser.**  
**Le commissaire-enquêteur précise à M.BRUNNET que ces zones à urbaniser sont compatibles avec les objectifs du PPAD et du SCoT de Huningue/Sierentz.**

**2-Monsieur FLAD Gérard demeurant 44, rue du Général de Gaulle à Village-Neuf a pris connaissance du dossier d'enquête publique et demande que sa propriété située en zone agricole au droit de la rue des Alpes et jusqu'au Chemin Neuf soit versée en UB et 1AUa en continuité de ces zones.**  
**Analyse : Demande non compatible avec les objectifs du PADD et du SCoT de Huningue /Sierentz (voir avis motivé).**

Récapitulatif et analyse des demandes et avis formulés par écrit.

### **Permanence du 29 novembre 2016**

**1-CCI SUD Alsace Mulhouse-Ports de Mulhouse Rhin**  
*En date du 18 novembre 2016, la CCI Sud Alsace Mulhouse demande par écrit au commissaire-enquêteur de prendre en considération la demande de modification du périmètre de zonage adressée au maire en date du 17 octobre 2016.*  
**Le commissaire-enquêteur a reçu en Mairie lors de sa permanence du 29 novembre 2016 les représentants des Ports de Mulhouse-Rhin, Monsieur Jacky Scheidecker et Monsieur Pascal Peterschmitt en présence de M. le Maire, du Directeur Général des Services de la Commune de Village-Neuf.**  
**Le commissaire-enquêteur prend en compte la demande qui fera l'objet d'une analyse en toute connaissance de cause (voir avis motivé pages 33,34,35).**

Demandes formulées verbalement et non suivies d'écrits.

**1-Monsieur BAUMANN René demeurant 19, rue des Pierres à Village-Neuf a pris connaissance du dossier de l'enquête publique et le commissaire-enquêteur lui explique que l'ensemble de cette démarche qu'est la révision du POS en PLU a pour objectif à ce que le plan local d'urbanisme respecte des enjeux forts déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie future de la commune.**

### **Permanence du 8 décembre 2016**

Demandes formulées verbalement et non suivies d'écrits.

**1-Monsieur REMY Roland a pris connaissance du dossier d'enquête publique en relevant l'emplacement réservé n°1 (création d'une voie d'accès vers la zone 1AUa).**  
**Analyse du commissaire-enquêteur : projet de voirie compatible avec les objectifs du PADD.(voir avis motivé)**

**2-Monsieur STEIBLE Raymond et Mme BIANCHI Sabine (conseillère municipale de Village-neuf) ont pris connaissance du dossier d'enquête publique ainsi que sur les généralités en matière de réglementation quant à l'application du futur PLU.**  
**Réponse du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur leur explique également que la révision du POS en PLU a pour objectif à ce que le plan local d'urbanisme respecte des enjeux forts et déterminant pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie d la commune.**

## Récapitulatif et analyse des demandes et avis formulés par écrit.

**3-Mme REMY Andrée** souhaite connaître les grands principes de la mise en place du PLU de la commune de Village-Neuf ainsi que la prise en compte de locaux d'animations et de rencontres dans le cadre des futures urbanisations.

**Réponse du commissaire-enquêteur** : Le commissaire-enquêteur précise que la nouvelle rédaction de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR » prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définit les orientations générales des politiques en matière :

-d'aménagement

-d'équipement

-d'urbanisme

-de paysage

-de protection des espaces naturels, agricoles  
et arrête les orientations générales concernant :

-l'habitat

-les transports et les déplacements

-le développement des communications numériques

-l'équipement économique et les loisirs

Les objectifs de développement de la commune de Village-Neuf, s'articulent autour de ces enjeux identifiés.

**Analyse** : Demande compatible avec les objectifs du PPAD(voir avis motivé).

### **4- Mme MEDER Karine 27, rue du Canal à Village-Neuf**

**Demande** : Souhaite le déplacement de la zone de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 105 au niveau de la zone UB.

**Analyse** : Demande non compatible avec les objectifs du PPAD et du règlement du PLU (voir avis motivé).

## Demandes formulées verbalement et non suivies d'écrits.

**5-Mme MEYER Nicole** a pris connaissance du dossier de l'enquête publique et le commissaire-enquêteur lui explique que l'ensemble de cette démarche qu'est la révision du POS en PLU a pour objectif à ce que le plan local d'urbanisme respecte des enjeux forts déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie future de la commune.

**6-M.SCHMITT Olivier**, Directeur Aménagement du Territoire de la CCI Sud Alsace Mulhouse (lettre de la CCI au commissaire-enquêteur en date du 18.11.2016).

Celui-ci rappelle au commissaire-enquêteur que la CCI soutient l'investissement envisagé afin de maintenir et de développer l'activité portuaire sur la concession de Village-Neuf.

**Réponse du commissaire-enquêteur** : Le commissaire-enquêteur lui précise que cette demande fera l'objet d'une analyse au vu des contraintes et prescriptions réglementaires prévu dans le PLU(voir avis motivé CCI pages 33,34,35).

**7-M.KASTLER André, 48 rue de Huningue à Village-Neuf** Conseiller municipal de la commune de Village-Neuf a souhaité rencontrer le commissaire enquêteur pour lui faire part de son inquiétude concernant la demande de la CCI de déplacer la zone UE de 30m vers le Rhin.

**Réponse du commissaire-enquêteur** : Le commissaire-enquêteur a reçu en Mairie lors de sa permanence du 29 novembre 2016 les représentants des Ports de Mulhouse-Rhin, Monsieur Jacky Scheidecker et Monsieur Pascal Peterschmitt en présence de M. le Maire, du Directeur Général des Services de la Commune de Village-Neuf.

La demande formulée par la CCI fera l'objet d'une analyse au vu des contraintes et prescriptions règlementaires prévu dans le PLU.

### **Permanence du 21 décembre 2016**

**1-Mme LOEW Suzanne et sa fille BRODBECK Johanne** demeurant 6a, rue Marie et Pierre Curie à Village-Neuf. ont pris connaissance du dossier d'enquête publique ainsi que sur les généralités en matière de réglementation quant à l'application du futur PLU.

**Réponse du commissaire-enquêteur** : Le commissaire-enquêteur leur explique également que la révision du POS en PLU a pour objectif à ce que le plan local d'urbanisme respecte des enjeux forts et déterminant pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie d la commune.

**2-Mme et M. MATTER Théo** demeurant 31, rue des Jardins à Village-Neuf, souhaitent savoir si la commune envisage d'élargir et aménager le chemin d'accès à l'arrière de sa propriété dans l'hypothèse d'une construction future.

**Réponse du commissaire-enquêteur** : Le commissaire-enquêteur explique qu'un emplacement réservé (n°2) est prévu au PLU pour l'élargissement de voie depuis la rue de Belfort mais n'aboutit pas jusqu'à la rue des Chouettes.

**Analyse du commissaire-enquêteur : demande non compatible avec les objectifs du PADD (voir avis motivé)**

**3-Mme BRUNNER Corinne** demeurant 13b rue du Jura à Village-Neuf. La maison d'habitation de Mme BRUNNER est située en fond de parcelle. Elle souhaite y adjoindre une véranda coté zone 1AUa dont le tracé se décline au ras de la façade donnant sur cette zone. Elle demande de déplacer celle-ci d'une quinzaine de mètres (15m) afin de pouvoir réaliser son agrandissement.

**Réponse du commissaire-enquêteur** : le zonage 1AUa correspond au zonage NAa en vigueur actuellement au POS. La redéfinition du zonage entraine une modification de la densité des opérations d'habitat qui devra être au moins égal à 25 logements à l'hectare et devra comporter au moins 20% de logements sociaux (loi SRU).

**Analyse du commissaire-enquêteur : voir avis motivé**

**4-Mrs MEISBURGER Gérard et son fils Jérémy** prennent connaissance du dossier d'enquête publique ainsi que sur les généralités en matière de réglementation quant à l'application du futur PLU.

**Réponse du commissaire-enquêteur** : Le commissaire-enquêteur leur explique également que la révision du POS en PLU a pour objectif à ce que le plan local d'urbanisme respecte des enjeux forts et déterminant pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie d la commune.

## **2.5 SYNTHÈSE**

### **2.5.1 Mesures d'information et de publicité.**

Elles ont été particulièrement assurées et mises en œuvre par la Municipalité. La concertation a été suivie pendant l'élaboration du PLU.

L'affichage a abondamment couvert la commune et l'information concernant la tenue de l'enquête publique largement diffusé.

### **2.5.2 Démarches.**

Elles n'ont pas été entravées ni gênées. Le commissaire-enquêteur a pu aller librement sur place et obtenir les entrevues qu'il a estimées souhaitables pour la bonne exécution de sa mission.

### **2.5.3 Organisation, développement, mise en œuvre de l'enquête publique.**

L'organisation a été tout à fait satisfaisante. Les permanences ont été choisies avec l'administration communale, en jours et en heures, pour offrir des possibilités d'accès maximal au public.

Il n'a pas été fait état de remarques ou de critiques sur les modalités de mise en œuvre de l'Enquête Publique.

### **2.5.4 Dossier.**

Conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'ensemble de ces documents permet d'avoir une idée très précise et sans ambiguïté du projet municipal et du développement de la commune qui sera mis en œuvre dans les années à venir.

### **2.5.5 Avis des Personnes Publiques Associées.**

Les avis seront pris en considération pour la mise à jour des différentes pièces du dossier. Les demandes et requêtes des personnes venues à l'enquête publique ont été recueillies et analysées dans le présent rapport et feront l'objet d'un avis plus précis et circonstancié dans les avis motivés du présent document.

Fait à Reiningue le 12 janvier 2017  
Le Commissaire-Enquêteur

## **PARTIE II-AVIS MOTIVES ET CONCLUSIONS**

### **1-PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

**Courriel du 27 décembre 2106**

Francis KOLB  
Commissaire-Enquêteur

**Monsieur Bernard Tritsch  
Maire de la Commune de Village-Neuf  
Hôtel de Ville  
81, rue du Gal de Gaulle  
68121 Village-Neuf**

CF-ANNEXE

Reiningue le 27 décembre 2016

Objet : Enquête publique relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Village-Neuf.

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

La procédure d'enquête publique concernant le Projet de Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Village-Neuf est maintenant close.

#### **1-Société de Transports KLEYLING**

**Zonage actuel au POS : UE**

**Zonage projeté au PLU : UEa**

En date du 21.11.2016, j'ai reçu M. KLEYLING Pdg de la société de transports Kleyling, son chef d'agence du site local basé 2, rue du Rhône à Village-Neuf et de M. Bischofberger responsable du Driver Center Basel. Ils demandent de bien vouloir prendre en considération la modification du zonage prévu au projet du Plan Local d'Urbanisme afin de développer un projet commercial.

En effet, étant propriétaire du terrain d'emprise de sa Société, M. KLEYLING souhaiterait mettre en location une partie de la parcelle pour y implanter une piste d'entraînement pour conducteurs de véhicules légers.

M.KLEYLING précise que par rapport à la mauvaise conjoncture économique actuelle, et obligé de diversifier les sources de revenus de son entreprise, une piste d'entraînement serait pour sa société une nouvelle opportunité.

#### **2-Mme et M. KLOETZLEN Roland (20, rue de la Pyramide à Village-neuf)**

**Zonage actuel au POS : NC**

**Zonage projeté au PLU : A**

**Zonage souhaité : UB**

Ces personnes précisent que leur parcelle dont une partie est située en zone A par rapport au PLU est desservie par tous les réseaux depuis la rue des Pyramides et souhaitent qu'elle soit constructible.

[Enquête publique relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Village-Neuf](#)  
[Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur](#)

Le site présente une forte activité maraîchère reflétant une valeur agronomique des terres et à l'exploitation des richesses naturelles du sol.

La commune a déterminé dans son PLU les secteurs qu'elles destinent à l'urbanisation, d'après le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PPAD) du PLU qu'elle a défini, et en compatibilité avec le ScOT de Huningue/ Sierentz.

En dehors de ces secteurs que la commune a destinés à être urbanisés, le ScOT pose le principe d'interdire toute extension urbaine et des zones diffuses.

Ce principe général posé par le ScOT vise à densifier prioritairement les zones déjà urbanisées et limiter ainsi la consommation de surface agricole.

La partie de parcelle concernée des époux KLOETZLEN se situe en zone agricole. Bien qu'elle jouxte la zone UB urbanisée et soit viabilisée, elle n'a pas vocation à être urbanisée. Le PLU ne prévoit pas d'étendre la zone UB à l'Est de la commune et ce conformément aux directions préférentielles d'extension de l'urbanisation édictées dans le ScOT.

### **3-CCI SUD ALSACE MULHOUSE**

La CCI SUD ALSACE MULHOUSE sollicité en tant que personne publique associée dans le cadre du projet arrêté du PLU de votre commune, demande une extension du zonage au droit de la partie nord du port du Rhin.

La CCI précise qu'à l'heure actuelle, les berges du Rhin le long de la concession de Village-Neuf/Huningue ne permettent pas l'amarrage des bateaux dans cette partie portuaire. Il apparaît nécessaire de mettre en place des postes d'accostages et de déchargement avec un tirant d'eau exploitable.

Le souhait de la CCI ainsi que des représentants Ports de Mulhouse-Rhin que nous avons rencontré en date du 29 novembre 2016 est de déplacer de 30 m vers le Rhin la zone UE sur une longueur de 800 m permettant la possibilité de réaliser un mur de quai.

### **Extrait de la loi du 3 août 2007 sur le Grenelle de l'Environnement**

**« Les moyens dévolus à la politique des transports de marchandises sont mobilisés pour faire évoluer la part modale du non-routier et non-aérien de 14% à 25% à l'échéance 2022 ».**

Le fleuve, qui traverse et dessert le cœur des grandes villes, est un allié de choix pour relever les futurs défis de la logistique urbaine. La voie d'eau est le maillon indispensable des chaînes logistiques de demain et un vecteur unique de valorisation des chaînes de transports.

Par sa souplesse d'utilisation et ses nombreux avantages, le transport fluvial achemine des marchandises aussi différentes que des céréales, des matériaux de construction, du bois, des déchets, des produits sidérurgiques, pétroliers, chimiques ou manufacturés, mais aussi des conteneurs ou des colis exceptionnels.

L'apparition de nouveaux bateaux équipés de cales autodéchargeantes, ou de nouveaux systèmes d'exploitation améliore la polyvalence et la souplesse du transport fluvial, en apportant des réponses nouvelles et adaptées à toutes les problématiques logistiques.

Les techniques de manutention sont variées. Ainsi, quelle que soit la nature des marchandises à transporter, leur conditionnement, les volumes en jeu mais aussi les contraintes liées aux infrastructures sur le trajet en question, des techniques de manutention adaptées à chaque problématique existent depuis les équipements mobiles jusqu'aux installations fixes. La voie fluviale, contrairement à d'autres modes de transport, n'est pas soumise à une réglementation spécifique et ne requiert pas d'autorisation pour le transport de colis lourds ou encombrants. Par exemple, tous les colis dont la taille est qualifiée d'exceptionnelle par la route (largeur supérieure à 2,50 m) ou pour la voie ferrée (colis limités à 4 m de hauteur) l'offre de cale sur les canaux et les fleuves est importante et peut être adaptée à chaque cas.

La globalisation des échanges va augmenter de façon significative les flux de marchandises. Cette augmentation est notamment marquée par les flux à destination de l'Europe. Face à ce défi et à la saturation des infrastructures de transports, l'acheminement des produits par voie fluviale et la place des ports maritimes dynamise le développement des chaînes intermodales.

L'avenir du mode fluvial réside dans sa complémentarité avec la route et le rail, fréquemment engorgés. L'axe qui est le seul à ne pas être saturé : LA VOIE FLUVIALE.

J'ai pu comprendre lors de l'entretien que les réserves foncières de la concession se caractérisent par une saturation. En outre, le fonctionnement d'un cours d'eau s'appuie sur un équilibre relatif entre les flux solides et les flux liquides, le déséquilibre d'un de ces paramètres peut entraîner un réajustement de la géométrie et du débit du cours d'eau.

**Objectif : Assurer l'essor économique d'une zone industrielle et logistique majeure.**

#### **4-M.FLAD Gérard (44, rue du Général de Gaulle à Village-Neuf)**

**Zonage actuel au POS : NA**

**Zonage projeté au PLU : A**

**Zonage souhaité : UB et 1AUa**

M. FLAD précise qu'étant propriétaire d'une parcelle de terrain dans la zone A au PLU au droit de la rue des Alpes et jusqu'au Chemin Neuf, demande qu'elle soit versée en UB et 1AUa en continuité de ces zones.

La commune a déterminé dans son PLU les secteurs qu'elles destinent à l'urbanisation, d'après le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PPAD) du PLU qu'elle a défini, et en compatibilité avec le ScOT de Huningue Sierentz.

#### **5-Madame REMY Andrée (27, rue de Rosenau à Village-Neuf)**

Madame REMY propose dans le cadre des futures urbanisations la prise en compte de locaux d'animations et de rencontres.

#### **6-Madame MEDER Karine (24 ,rue du Canal à Village-Neuf)**

**Zonage actuel au POS : UC**

**Zonage projeté au PLU : UB**

La propriété de Madame MEDER Karine est située à proximité du RD 105 dont les parcelles situées en bordures sont grevées par une zone de non aedificandi mentionné à l'article UB 6 .3 du règlement du POS qui précise que les constructions devront être implantées à une distance de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 105.

[Enquête publique relative au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Village-Neuf](#)  
[Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur](#)

Celle-ci souhaite le déplacement de la zone de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 105 au niveau de la zone UB.

Cette servitude ne figure pas sur le plan de zonage du Plu mais est rappelé à l'article UB6, AU6, A6 et N6 du règlement du POS.

**7-Mme et M. MATTER Théo ( 31, rue des Jardins à Village-Neuf)**

**Zonage actuel au POS : UA**

**Zonage projeté au PLU : UA**

Souhaite savoir si la commune envisage d'élargir et d'aménager le chemin d'accès à l'arrière de sa propriété dans l'hypothèse d'une construction future.

**8-Mme BRUNNER Corinne (13b, rue du Jura à Village-Neuf)**

**Zonage actuel au POS : UA et NAa**

**Zones projetés au PLU : UA et 1AUa**

**Zonage souhaité : UA**

La maison d'habitation de Mme BRUNNER est située en fond de parcelle. Elle souhaite y adjoindre une véranda coté zone 1AUa dont le tracé se décline au ras de la façade donnant sur cette zone. Elle demande de décaler celle-ci d'une quinzaine de mètres (15m) afin de pouvoir réaliser son agrandissement.

**Je souhaite avoir votre avis sur l'ensemble des points évoqués ci-dessus et vous demande de bien vouloir répondre conformément aux textes dans un délai de quinze jours (15) en me faisant parvenir votre réponse au procès-verbal de synthèse.**

**En attendant de vous lire, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.**

Le Commissaire-Enquêteur

Francis KOLB

## 2-REPONSES AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

COMMUNE  
DE  
VILLAGE-NEUF



6 janvier 2017

Le Maire de Village-Neuf

à

M. KOLB Francis

1, rue du Vorwald

**68950 REININGUE**

Votre interlocuteur : M. Olivier GENTNER - ☎ 03.89.89.79.15  
E-Mail : s.urbanisme@mairie-village-neuf.fr

**OBJET** : Enquête Publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Village-Neuf – réponse au Procès-Verbal.

Monsieur KOLB,

Suite à la réception de votre Procès-Verbal de synthèse le 24 décembre 2016, veuillez trouver ci-dessous mon avis sur les différentes remarques énoncées lors de l'Enquête Publique :

- 1) Société KLEYLING : avis défavorable, la réalisation d'une activité commerciale (une piste d'entraînement à la conduite) n'étant pas compatible avec le caractère industriel et portuaire de la zone.
- 2) M. et Mme KLOETZLEN Roland : avis défavorable, la commune souhaitant préserver les espaces agricoles situés à l'arrière du terrain, conformément au PADD. Une extension de la zone constructible à cet endroit remettrait en cause les options de développement prises par la commune et ne respecterait pas les préconisations du SCoT des cantons de Huningue et Sierentz.

- 3) CCI SUD ALSACE MULHOUSE : avis défavorable, le projet comportant des éléments incertains ou inconnus (nature du projet, calendrier...). En outre, l'extension de la zone UE sur le Rhin remet en question le volet environnemental du projet de PLU (nécessité d'élaborer une nouvelle évaluation environnementale) et de revoir les surfaces dévolues aux zones de développement économique à l'échelle du plan. En l'absence de projet précis et d'étude d'impact finalisée, il n'est pas envisageable de réserver une suite favorable à la demande de la CCI sans retarder considérablement la procédure de révision engagée. Cet avis sera éventuellement reconsidéré par la commune en fonction de la documentation complémentaire produite par la CCI sur ce projet ; elle engagera alors le cas échéant une adaptation (déclaration de projet) de son PLU en application des dispositions des L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général.
- 4) M. FLAD Gérard : avis défavorable. La réduction des secteurs d'extension imposée par la réglementation nationale et le SCoT des cantons de Huningue et Sierentz a permis de définir les secteurs prioritaires de développement de la commune. Il a été décidé de maintenir les secteurs d'extension à court terme fixés par le POS, excluant cette parcelle située dans un secteur de réserve foncière.
- 5) Mme REMY Andrée : sans avis, le projet de PLU ne s'opposant pas à la réalisation de locaux d'animation et de rencontres.
- 6) Mme MEDER Karine : avis défavorable, le périmètre de 35 mètres de recul par rapport à l'axe de la voie, demandée par le Département lors de l'élaboration du POS, permet de limiter les nuisances importantes liées au trafic de la RD 105 (environ 18 000 véhicules par jour, dont 800 poids lourds). Pour plus de transparence, ce recul sera matérialisé sur le plan de zonage.
- 7) M. MATTER Théo : sans avis, la décision d'aménagement de cette voie étant indépendante de la procédure de révision du PLU.
- 8) Mme BRUNNER Corinne : avis favorable, la limite de la zone constructible étant située au ras de la façade. Par contre, la limite ne sera déplacée que de quelques mètres, et non de 15 mètres comme demandé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur KOLB, mes sincères salutations.

Le Maire :

Bernard TRITSCH

## **3-LES AVIS MOTIVES**

### **3.1.1-OBERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

#### **Avis du Préfet du Haut-Rhin (avis favorable)**

Parmi l'ensemble des observations émises par les services de l'Etat, il y a lieu de prendre en compte que la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU dont les objectifs sont insuffisamment pris en compte en matière de logements locatifs sociaux.

Un renforcement des mesures règlementaires du PLU serait nécessaire. La commune a l'obligation de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux. Les ambitions de la commune à travers l'élaboration de son PLU se situent en deçà des obligations qui lui incombent relativement à la loi SRU.

Le représentant de l'Etat demande que soit renforcé le parc social afin de rattraper progressivement le déficit actuel de logements sociaux.

***Analyse du commissaire-enquêteur** : les services de l'Etat demande de poursuivre et de structurer le développement urbain en tenant compte notamment des recommandations du SCoT concernant les communes soumises à la loi SRU en déficit de logements sociaux.*

#### **Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace (avis favorable)**

L'économie globale du PLU arrêté répond de façon générale aux objectifs d'équilibre entre développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

***Analyse du commissaire-enquêteur** : l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace est favorable avec des remarques de peu de portée sur l'agriculture et les exploitations agricoles.*

#### **Avis du Conseil Départemental du Haut-Rhin (avis favorable)**

Relève que les zones 1AUe1 et 1AUe2 ne pourront être raccordées sur le giratoire existant à l'intersection entre la RD 105 et le boulevard d'Alsace n'est pas opportun.

Idem pour les zones 1AUe3 et 2AUm situées hors agglomération

Pour l'emplacement réservé n°9, il est rappelé qu'aucun accès direct à la RD 107 ne saura être autorisé.

***Analyse du commissaire-enquêteur** : l'avis du Conseil Départemental est favorable mais comporte quelques réserves et prescriptions sur les thématiques des infrastructures de transports, de l'environnement ainsi que sur le règlement.*

#### **Avis de la CCI SUD ALSACE MULHOUSE (avis favorable)**

Au vu de l'avancée des projets portuaires, la CCI souhaite que soit déplacée la limite de la zone UE de 30m sur le Rhin.

**[Voir avis motivé du commissaire-enquêteur en pages n°34 et 35](#)**

### **Avis de l'Agence Régionale de Santé (avis favorable)**

Préconise de prendre en compte des éléments dans le cadre du Pôle Santé et Risques Environnementaux en matière de bruits, de pollution, gestion des déchets, des zonages d'assainissement, de la qualité de l'air et des champs électromagnétiques.

**Analyse du commissaire-enquêteur :** le Projet d'Aménagement et de Développement Durables rappelle le contexte réglementaire et notamment l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015. Dans cette optique, le PPAD vise à atteindre la sécurité et la salubrité publique, la prévention des risques naturels, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### **Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (avis favorable)**

La MRAe recommande prioritairement de revoir la détermination des besoins en nouvelles surfaces urbanisables au vu des prévisions de croissance démographique, des terrains encore disponibles aujourd'hui et des possibilités de densification à l'habitat.

Cet organisme demande également de compléter l'analyse de l'état initial en précisant le niveau de protection ou de menace en particulier sur la faune et la nappe.

La Mission préconise d'analyser les incidences du PLU sur les espèces et leurs habitats, la nappe et le paysage, puis d'explicitier certaines mesures d'évitement ou de réduction d'impacts afin de mieux comprendre comment le projet de PLU a pris en compte l'environnement.

Enfin, la MRAe demande de protéger les lignes boisées qui délimitent les champs visuels, au titre du L. 151.23 du Code de l'urbanisme.

**Analyse du commissaire-enquêteur :** le projet de PLU de la commune de Village-Neuf préserve les principaux enjeux environnementaux et est en conformité avec les objectifs préconisés par le SCoT de Huningue/Sierentz notamment en ce qui concerne les surfaces retenues pour les extensions urbaines.

### **Avis de la Communauté d'Agglomération des Trois Frontières (avis favorable)**

Demande de mettre en cohérence le règlement dans la zone US avec le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération des trois Frontières. En outre, l'article UE 2.3 bien que précisant que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisées, il y a lieu de rajouter « et notamment les transports en commun ».

**Analyse du commissaire-enquêteur :** l'avis de la Communauté d'Agglomération des Trois Frontières en matière de transport en commun est pertinente et une nouvelle rédaction de l'article UE2.3 me semble appropriée clarifiant ainsi les possibilités de programmation futures dans cette zone d'aménager un dépôt de bus assurant le transport urbain.

### **Avis de la commune de Rosenau (avis favorable)**

Sans observations

***En conséquences, la levée des réserves, des recommandations et des observations émises par les personnes publiques associées devront être étudiées et prises en compte en concertation avec M. le Maire et l'Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin qui a la charge de la rédaction définitive du dossier portant sur la révision générale du POS valant élaboration du PLU.***

### **3.1.2 OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

Les observations classées hors sujet sont exclues des observations qui suivent :

#### **AVIS MOTIVE POUR LA DEMANDE DE LA SOCIETE KLEYLING**

Zonage actuel au POS : UE  
Zonage projeté au PLU : UEa

Cette société expose au commissaire-enquêteur qu'étant propriétaire d'un terrain situé 2, rue du Rhône (section 10, parcelle n°157), demande qu'il soit apporté une modification au nouveau projet du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, par rapport à la mauvaise conjoncture économique actuelle, et devant diversifier les sources de revenus, M.KLEYLING se propose de mettre en location une partie de son terrain pour implanter une piste d'entrainement pour conducteurs de véhicules légers (voir projet sur plan en annexe).



Site de la Société KLEYLING

#### ***Avis motivé du commissaire-enquêteur :***

***L'implantation d'une piste d'entrainement à la sécurité en matière de conduite d'automobile ne relève en soit aucune contrainte ou nuisance particulière. Toutefois, située dans une zone d'activités industrielles elle n'a pas vocation à accueillir une activité commerciale.***

***En effet, cette parcelle est située en zone UEa au PLU et particulièrement compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques Technologiques (DSM Nutritional Product et Rubis terminal).***

**Les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT approuvé et annexé au PLU, s'imposent au PLU, le PPRT étant une servitude d'utilité publique.**

**Les activités commerciales nouvelles dans cette zone doivent être liées à un service public (article UE1.4 du règlement du PLU).**

**En conséquence, après avoir analysé la demande et visité les lieux et le site des établissements Kleyling le commissaire enquêteur émet un avis défavorable à cette demande.**

#### **AVIS MOTIVE POUR LA DEMANDE DE Mme et M.KLOTZLEN**

**Observation de Mme et M. KLOETZLEN Roland demeurant à Village-Neuf, 20, rue de la Pyramide.**

Zonage actuel au POS : NC

Zonage projeté au PLU : A

Zonage souhaité : UB

Ces personnes précisent que leur parcelle dont une partie est située en zone A par rapport au PLU est desservie par tous les réseaux depuis la rue des Pyramides et souhaitent qu'elle soit constructible.



Serres de cultures derrière la parcelle Kloetzlen

#### **Avis motivé du commissaire-enquêteur :**

**Le site présente une forte activité maraîchère reflétant une valeur agronomique des terres et à l'exploitation des richesses naturelles du sol.**

**La commune a déterminé dans son PLU les secteurs qu'elles destinent à l'urbanisation, d'après le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PPAD) du PLU qu'elle a défini, et en compatibilité avec le ScOT de Huningue Sierentz.**

**En dehors de ces secteurs que la commune a destinés à être urbanisés (Zone UA), le SCoT pose le principe d'interdire toute extension urbaine et des zones diffuses.**

**Ce principe général posé par le ScOT vise à densifier prioritairement les zones déjà urbanisées et limiter ainsi la consommation de surface agricole.**

**La partie de parcelle concernée des époux KLOETZLEN se situe en zone agricole. Bien qu'elle jouxte la zone UB urbanisée et peut être viabilisée, elle n'a pas vocation à être urbanisée. Le PLU ne prévoit pas d'étendre la zone UB à l'Est de la commune et ce conformément aux directions préférentielles d'extension de l'urbanisation édictées dans le ScOT.**

**Nous donnons donc un avis défavorable à cette demande.**

### **AVIS MOTIVE POUR LA DEMANDE DE LA CCI**

Zonage actuel au POS : UE  
Zonage projeté au PLU : UEa

*En date du 18 juillet 2016, la commune de Village-Neuf a sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (Personnes Publiques Associées). Les personnes publiques associées disposent d'un délai de 3 mois pour rendre leurs avis et leurs éventuelles recommandations.*

*En date du 17 octobre 2016, la CCI Sud Alsace Mulhouse a répondu à la Commune de Village-Neuf en demandant de bien vouloir modifier le périmètre de la zone UEa vers le Rhin au vu de l'avancée des projets portuaires.*

#### **Analyse du Commissaire-Enquêteur :**

**Les secteurs UEa et UEc sont partiellement compris dans le périmètre d'exposition du Plan des Risques Technologiques DSM Nutritional Product et Rubis terminal et les occupations et utilisation du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRT.**

**Le commissaire-enquêteur a reçu en Mairie lors de sa permanence du 29 novembre 2016 les représentants des Ports de Mulhouse-Rhin, Monsieur Jacky Scheidecker et Monsieur Pascal Peterschmitt en présence de M. le Maire, du Directeur Général des Services de la Commune de Village-Neuf.**





Site d'amarrage le long du Rhin

***Extrait de la loi du 3 août 2007 sur le Grenelle de l'Environnement***

***« Les moyens dévolus à la politique des transports de marchandises sont mobilisés pour faire évoluer la part modale du non-routier et non-aérien de 14% à 25% à l'échéance 2022 ».***

***Le fleuve, qui traverse et dessert le cœur des grandes villes, est un allié de choix pour relever les futurs défis de la logistique urbaine. La voie d'eau est le maillon indispensable des chaînes logistiques de demain et un vecteur unique de valorisation des chaînes de transports.***

***Par sa souplesse d'utilisation et ses nombreux avantages, le transport fluvial achemine des marchandises aussi différentes que des céréales, des matériaux de construction, du bois, des déchets, des produits sidérurgiques, pétroliers, chimiques ou manufacturés, mais aussi des conteneurs ou des colis exceptionnels.***

***L'apparition de nouveaux bateaux équipés de cales autodéchargeantes, ou de nouveaux systèmes d'exploitation améliorent la polyvalence et la souplesse du transport fluvial, en apportant des réponses nouvelles et adaptées à toutes les problématiques logistiques.***

***Les techniques de manutention sont variées. Ainsi, quelle que soit la nature des marchandises à transporter, leur conditionnement, les volumes en jeu mais aussi les contraintes liées aux infrastructures sur le trajet en question, des techniques de manutention adaptées à chaque problématique existent depuis les équipements mobiles jusqu'aux installations fixes.***

**La voie fluviale, contrairement à d'autres modes de transport, n'est pas soumise à une réglementation spécifique et ne requiert pas d'autorisation pour le transport de colis lourds ou encombrants. Par exemple, tous les colis dont la taille est qualifiée d'exceptionnelle par la route (largeur supérieure à 2,50 m) ou pour la voie ferrée (colis limités à 4 m de hauteur) l'offre de cale sur les canaux et les fleuves est importante et peut être adaptée à chaque cas.**

**La globalisation des échanges va augmenter de façon significative les flux de marchandises. Cette augmentation est notamment marquée par les flux à destination de l'Europe. Face à ce défi et à la saturation des infrastructures de transports, l'acheminement des produits par voie fluviale et la place des ports maritimes dynamise le développement des chaînes intermodales.**

**L'avenir du mode fluvial réside dans sa complémentarité avec la route et le rail, fréquemment engorgés. L'axe qui est le seul à ne pas être saturé : LA VOIE FLUVIALE.**

**La zone UEa comprend notamment les grands établissements industriels et le secteur portuaire. Ce secteur est fortement grevé par les prescriptions du PPRT. Néanmoins, sont autorisées les occupations et utilisation à vocation industrielles, artisanales, les entrepôts et les bureaux liés aux activités industrielles et artisanales ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité portuaire.**

**En l'état actuel de cette demande écrite ( arrivée hors délai) très peu explicite sur la vision future de l'aménagement portuaire et transmise à M. le Maire de la commune de Village –Neuf et suite à l'entretien avec les représentants du port de Mulhouse Rhin, le commissaire-enquêteur recommande à la CCI et au Port de Mulhouse Rhin de présenter à la commune de Village-neuf à l'issue de l'étude de faisabilité un dossier objectif sur les perspectives quant à la création d'infrastructures de quai et d'appontage pour accueillir une flotte diversifiée et adaptée.**

**Au vu de tous les éléments que pourront apporter ces instances, la commune sera amenée à proposer une révision du PLU.**

**Le commissaire-enquêteur émet un avis défavorable, mais recommande à la CCI de présenter à la commune de Village-Neuf une étude détaillée quant à l'aménagement futur de la concession portuaire. Ce dossier devra être complété par une évaluation environnementale.**

## **AVIS MOTIVE POUR LA DEMANDE DE M.FLAD**

**2-Monsieur FLAD Gérard** demeurant 44, rue du Général de Gaulle à Village-Neuf a pris connaissance du dossier d'enquête publique et demande que sa propriété située en zone agricole au droit de la rue des Alpes et jusqu'au Chemin Neuf soit versée en UB et 1AUa en continuité de ces zones.

La commune a déterminé dans son PLU, les secteurs qu'elle destinent à l'urbanisation, d'après le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PPAD) du PLU qu'elle a défini, et en compatibilité avec le SCoT de Huingue/Sierentz.

La partie de parcelle concernée de M.FLAD se situe en zone agricole. Bien qu'elle jouxte la zone UB et 1AUa, elle n'a pas vocation à être urbanisée. Le PLU ne prévoit pas d'étendre cette zone et ce conformément aux directions préférentielles d'extension de l'urbanisation édictées dans le Scot.

Le commissaire-enquêteur émet **un avis défavorable** à cette demande.



Parcelles M.FLAD

## **AVIS MOTIVE POUR LA DEMANDE DE Mme REMY Andrée**

**3-Mme Remy André** souhaite connaître les grands principes de la mise en place du PLU de la commune de Village-Neuf ainsi que la prise en compte de locaux d'animations et de rencontres dans le cadre des futures urbanisations.

**Réponse du commissaire-enquêteur** : Le commissaire-enquêteur précise que la nouvelle rédaction de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR » prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définisse les orientations générales des politiques en matière :

- d'aménagement
  - d'équipement
  - d'urbanisme
  - de paysage
  - de protection des espaces naturels, agricoles
- et arrête les orientations générales concernant :
- l'habitat
  - les transports et les déplacements
  - le développement des communications numériques
  - l'équipement économique et les loisirs

Les objectifs de développement de la commune de Village-Neuf, s'articulent autour de ces enjeux identifiés.

Le commissaire-enquêteur émet **un avis favorable** à la demande d'intégrer des locaux de rencontres dans le cadre des futures urbanisations sachant que la stratégie de développement durable de la commune de Village-Neuf s'articule également sur l'axe d'équipements sociaux-culturels et de loisirs.



## AVIS MOTIVE POUR MADAME MEDER Karinne

**6-Mme MEDER Karine** demeurant 24, rue du Canal à Village-Neuf. Celle-ci précise que les parcelles de terrain dont elle est propriétaire sont situées en bordures de la RD 105 et sont grevées par une zone de non aedificandi de 35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 105.

**Réponse du commissaire-enquêteur** : cette servitude est déjà mentionné dans le règlement actuel du POS et reprise à l'article UB6.3 du règlement du PLU. **Cette disposition est compatible avec les orientations du PADD.** Néanmoins, le commissaire-enquêteur remarque que cette servitude n'apparaît pas sur le plan de zonage du PLU. En outre, le commissaire-enquêteur lors de sa visite de ce site a relevé une très forte circulation de véhicules notamment de poids lourds et de véhicules de frontaliers.

Le commissaire-enquêteur émet **un avis défavorable** à cette demande en demandant de reporter cette servitude sur le plan de zonage du PLU.



Parcelle de Mme MEDER

## **AVIS MOTIVE POUR LA DEMANDE DE Mme et M.MATTER Théo**

**2-Mme et M. MATTER Théo** demeurant 31, rue des Jardins à Village-Neuf, souhaitent savoir si la commune envisage d'élargir et aménager le chemin d'accès à l'arrière de sa propriété dans l'hypothèse d'une construction future.

**Réponse du commissaire-enquêteur** : Le commissaire-enquêteur explique qu'un emplacement réservé (n°2) est prévu au PLU pour l'élargissement de voie depuis la rue de Belfort mais n'aboutit pas jusqu'à la rue des Chouettes.

**Analyse du commissaire-enquêteur** : ce chemin carrossable dépourvu de réseaux et servant actuellement de cheminement pour déplacements doux (piétons, cyclistes...) est également une liaison entre deux quartiers du village qui permet de conserver un caractère structurant au sein du tissu urbain.

Le commissaire-enquêteur émet **un avis défavorable** à cette demande.



Chemin rural au droit de la propriété Matter

## **AVIS MOTIVE POUR MADAME BRUNNER Corinne**

**3-Mme BRUNNER Corinne** demeurant 13b rue du Jura à Village-Neuf. La maison d'habitation de Mme BRUNNER est située en fond de parcelle. Elle souhaite y adjoindre une véranda coté zone 1AUa dont le tracé se décline au ras de la façade donnant sur cette zone. Elle demande de déplacer celle-ci d'une quinzaine de mètres (15m) afin de pouvoir réaliser son agrandissement.

**Réponse du commissaire-enquêteur** : le zonage 1AUa correspond au zonage NAa en vigueur actuellement au POS. La redéfinition du zonage pourrait entraîner une modification de la densité des opérations d'habitat qui devra être au moins égal à 25 logements à l'hectare.

**Analyse du commissaire-enquêteur** : Le commissaire- enquêteur après avoir vu sur place constate que l'environnement immédiat au sud de la propriété de Mme Brunner est bordé de terrains agricoles et une **modification minime du tracé** ne compromet pas les objectifs du PADD.

Le commissaire-enquêteur émet **un avis favorable** à cette demande.



Maison d'habitation Mme Brunner

### **3.2 AVIS sur l'Urbanisation**

La commune de Village-Neuf connaît depuis 1990 une forte croissance démographique qui s'est accélérée depuis une vingtaine d'année, faisant passer la population de 2920 habitants à 4000 habitants au dernier recensement en 2014.

Le parti d'aménagement du PLU vise à accueillir de façon maîtrisée une nouvelle population diversifiée en préservant à la fois le cadre de vie, le caractère rural et l'activité agricole.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixé par la commune de Village-Neuf pour définir son projet de PLU, à partir du diagnostic territorial et de l'analyse de l'état existant, est le suivant :

- trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'agglomération d'un côté, et préservation des espaces et des paysages naturels de l'autre ;
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat avec en prenant en compte les besoins présents et futurs ;
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques ;

L'évolution du PLU prévoit une augmentation de population à l'horizon 2030 pour atteindre un objectif de 4830 habitants en privilégiant l'urbanisation de nouveaux secteurs (zones AU) en continuité avec le centre bourg. Cette projection qui paraît réaliste induit de façon incontestable un besoin de logements.

Pour atteindre cet objectif, le projet de PLU prévoit principalement :

- proposer des logements adaptés aux besoins de tous (diversification de l'offre) ;
- poursuivre la diversification, la densification et la qualité des formes d'habitat en optimisant l'urbanisation au sein même de l'enveloppe bâtie actuelle (dent creuse, potentiel de renouvellement urbain) ;
- il calibre les espaces d'extension nécessaire au regard des potentialités réelles d'optimisation interne au tissu urbain existant et de la nécessaire diminution de la consommation foncière ;

### **3.3 Notre avis sur le parti général d'urbanisme**

En premier lieu, concernant la localisation des zones d'urbanisation future, nous constatons que les zones 1AUa sont localisées en continuité des zones déjà urbanisées formant le noyau historique. Elles répondent en cela aux objectifs fixés par les lois « grenelle » en appliquant le principe général d'économie des espaces naturels et agricoles.

Nous constatons également que ces secteurs d'urbanisation future se situent géographiquement conformément aux directions privilégiées de développement fixés dans le SCoT de Huningue/Sierentz avec lequel rappelons-le le projet doit être compatible.

### **3.3.1 Mixité sociale**

En matière de mixité sociale, la commune dispose que de très peu de logements sociaux et de très peu de logements locatifs. Il est souligné dans le rapport justificatif que le parc de logement actuel étant en majorité composé de maisons individuelles. Les aménagements dans ces secteurs sont régis par des règles proches de celles de la zone UB afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans le site et de respecter la morphologie urbaine de la commune.

Pour répondre aux besoins liés à l'application de l'article 55 de la loi SRU, par opération, il devra être édifié au moins 20% de logements sociaux au sein de la plupart des zones d'extension (non pertinent dans les très petites zones d'extension car bloquant).

Les secteurs 1AUa représentent un enjeu fort pour le devenir de la commune. Par conséquent pour garantir un aménagement cohérent, l'article AU 2 précise que l'urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'opérations d'ensemble (du type A.F.U., lotissement, permis groupé, ZAC..) de manière compatible avec les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci imposent une production minimale de 25 logements à l'hectare dans une perspective de gestion économe des sols et d'optimisation du gisement foncier existant.

***Le PPAD prévoit dans son « objectif habitat » de renforcer le parc social car la commune de Village-Neuf est concernée par l'article 55 de la loi SRU demandant qu'au moins 20% du parc des résidences principales soient des logements sociaux.***

### **3.3.2 Les zones d'activités**

D'importants établissements industriels sont aujourd'hui présents sur la commune de Village-Neuf. Cette zone d'activités industrielle située le long du Rhin est occupée en grande partie et impactée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) actuellement applicable.

Aussi, le PPAD prévoit l'extension de la zone d'activité susceptible d'accueillir des activités économiques complémentaires et de permettre de répondre aux besoins des établissements existants.

### **3.3.3 Les zones agricoles**

L'activité et les espaces agricoles sont à Village-neuf encore fortement marqués par le maraîchage.

L'objectif du PLU est donc de favoriser toutes les dispositions de préserver au mieux les pérennités de l'activité agricole et notamment le maraîchage. Le PPAD affiche la volonté de la commune de préserver au mieux les terres agricoles en limitant leur consommation par l'urbanisation et un juste compromis avec les protections naturelles et paysagères.

### **3.3.4 Le développement économique**

Par rapport au POS, le PLU redéfinit la stratégie de développement urbain ; la commune de Village-Neuf comprise dans un espace urbain métropolitain est également un pôle d'emplois reconnu. D'importants établissements industriels sont présents sur son ban communal et le PLU réserve des espaces susceptibles d'accueillir des activités économiques complémentaires et de permettre de répondre aux besoins des établissements existants.

Il est à noter que la zone d'activités industrielle et portuaire de Village-Neuf située le long du Rhin est occupée en grande partie et impactée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) actuellement applicable et annexé au PLU.

### **3.3.5 Les zones naturelles**

Enfin concernant les zones naturelles, Village-Neuf bénéficie d'un patrimoine naturel relativement riche. Ces zones sont concentrées au nord de la commune et sont complétées par une forte présence de l'eau : Rhin, Canal d'Alsace, canal de Huningue.

Les quelques activités ou équipements aujourd'hui ponctuellement présents dans ces espaces feront l'objet de secteurs particuliers dans le PLU afin de permettre leur fonctionnement et adaptation au sein d'un environnement remarquable.

Les espaces situés au nord de l'agglomération présentent également un intérêt paysager qu'il convient de préserver.

Le PLU maintient les continuités des espaces naturels au nord du ban et garantit la richesse biologique dans une aire métropolitaine en développement.

## **4-CONCLUSIONS**

Après étude et analyse du dossier d'enquête publique mis à la disposition,

Après analyse des observations du public recueillies pendant l'enquête, et des réponses apportées par la commune suite à ces observations,

Après avoir pris connaissance des avis émis par les personnes publiques associées,

Après avoir donné notre avis détaillé sur les différents points du projet, le projet de PLU appelle de notre part les avis suivants :

### **4.1 Avis sur le déroulement de l'enquête**

L'enquête publique, objet de ce rapport, concerne le projet de révision du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Village-Neuf et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU).

La présente enquête publique, qui intervient dans le cadre de l'article L123-10 du code de l'Urbanisme, a été prescrite par arrêté municipal en date du 28.10.2016. Elle s'est déroulée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Le dossier d'enquête comportait les pièces règlementaires prévues par le code de l'urbanisme :

- ▶ le rapport de présentation
- ▶ le plan d'Aménagement et de Développement Durable (PPAD)
- ▶ Plan de zonage 1/5000
- ▶ Règlement
- ▶ Annexes

Ce dossier a permis au public, tant sur la forme que sur le fond, d'en prendre pleinement connaissance.

L'enquête publique s'est déroulée durant un mois, du 21 novembre 2016 au 21 décembre 2016 inclus.

Pendant cette période le dossier et le registre d'enquête sont restés à la disposition du public à la mairie de Village-Neuf.

La publicité relative à cette enquête a été conforme à la réglementation, avec des parutions légales de l'avis d'ouverture de l'enquête dans deux journaux locaux, un affichage permanent à la mairie. L'avis d'enquête a été également diffusé sur le site internet de la mairie.

Nous avons tenu 4 permanences à la mairie, au cours desquelles nous avons rencontré vingt-cinq (25) personnes.

Cinq (5) observations ont été émises sur le registre mis à la disposition du public.

***Un procès-verbal de synthèse des observations du public a été transmis à M. le Maire le 27 décembre 2016.***

***Ses réponses nous sont parvenues le 6 janvier 2017.***

**Etant donné la conformité du dossier d'enquête avec les pièces exigées par la réglementation,  
Etant donné l'accomplissement des formalités réglementaires relatives à la publicité de l'enquête,  
Etant donné que le public a pu prendre pleinement connaissance du projet de PLU,  
*nous estimons que le dossier et les modalités de l'enquête ont permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler leur avis.***

#### **4.2 Avis sur le projet**

Le projet d'aménagement retenu dans le PLU permet d'accueillir de façon maîtrisée une nouvelle population en préservant à la fois le cadre de vie, le caractère rural et l'activité agricole.

Le projet de PLU s'inscrit dans la comptabilité avec le ScOT de Huningue/Sierentz et en conformité avec les lois « Grenelle » en appliquant le principe général d'économie des espaces naturels et agricoles conjugué à la volonté de maîtrise des extensions de l'urbanisation.

Cette urbanisation est prévue par phases successives et sera accompagnée d'une amélioration des cheminements piétonniers et d'élargissement de voirie prévue grâce à la mise en place d'emplacements réservés.

En ce qui concerne les futures espaces constructibles, la densification s'avère nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par la commune en matière de logements. Ainsi la volonté d'urbaniser les secteurs retenus sous forme d'opérations d'ensemble va contribuer à augmenter la densité de logements sur la commune.

Concernant le déficit de logements sociaux, il devrait en partie être compensé par la mise en place de dispositions réglementaires dont le rapport justificatif (page 108) vise à imposer 25% de logements sociaux dans les zones 1AUa.

**En conséquence, le Commissaire-Enquêteur, vu tout ce qui précède et après avoir :**

- Pris l'avis d'élus et que la commune de village-Neuf a répondu à toutes les observations, remarques et interrogations soulevées dans le procès-verbal de synthèse ;
- Etudié et analysé le dossier présenté ;
- Que les visites sur le terrain a permis de mieux comprendre les objectifs visés par le PADD et de visualiser concrètement les lieux dans leur environnement ;
- Pris connaissance de l'évaluation environnementale ;
- Pris connaissance des avis des services publics consultés ;
- Donné mon avis sur chacun des thèmes abordés au chapitre : analyse des observations écrites et orales du public ;
- Développé les choix et les objectifs retenus par la commune au niveau du PLU ;
- Constaté que le projet de révision générale du POS valant élaboration du PLU correspond aux objectifs et orientations définis par la commune ;

### LE COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR EMET UN **AVIS FAVORABLE**

**AU PROJET DE REVISION GENERALE DU POS VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME de la Commune de Village-Neuf** tel qu'il a été présenté à l'Enquête Publique du 21 novembre 2016 au 21 décembre 2016 inclus **avec les recommandations suivantes :**

Pour une comptabilité avec les dispositions du document d'orientations d'aménagement et de programmation, il faudra :

Modifier la limite de la zone au droit de la propriété de Mme Brunner Corinne de quelques mètres afin de lui permettre l'adjonction à la maison d'habitation d'une véranda.

Une transcription précise des prescriptions sur la mise en œuvre du principe de mixité sociale et de l'habitat, ainsi que les dispositions réglementaires qui devront être prises pour traduire cette volonté dans les zones à urbaniser.

Au niveau des servitudes publiques, il serait souhaitable de faire figurer sur le plan de zonage au droit de l'axe des RD 105 et RD 107 la zone de non aedificandi de 35 mètres.

Au niveau de la demande de la CCI concernant l'extension de la zone vers le Rhin pour envisager un développement économique de la zone portuaire, je recommande que la CCI dépose en tant voulu un projet d'aménagement de la zone considérée permettant d'appréhender l'envergure du projet envisagé.

Fait à Reiningue le 12 janvier 2017

Le Commissaire-Enquêteur  
**Francis KOLB**

## ANNEXES



**Annexe 1 : Décision de désignation du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 17 octobre 2016**

**Annexe 2 : Arrêté Municipal du 12 juin 2014 prescrivant la révision du POS**

**Annexe 3 : Arrêté Municipal du 28 octobre 2016 prescrivant l'enquête publique**

**Annexe 4 : Arrêté Municipal du 7 juillet 2016 arrêtant le Projet du PLU**

**Annexe 5 : Extrait des parutions annonces légales**

**Annexe 6 : Certificats d'affichage de la commune de Village-Neuf**

**Annexe 7 : Lettre CCI au Commissaire-Enquêteur**

**Annexe 8 : Lettre Sté KLEYLING au Commissaire-Enquêteur**

**Annexe 9 : Avis des Personnes Publiques Associées**



# Commune de Village-Neuf

## Distribution du Rapport



### VERSION PAPIER

- Mairie de Village-Neuf
- Commissaire-Enquêteur
- Tribunal Administratif

### VERSION CD-ROM

- Mairie de Village-Neuf
- Commissaire-Enquêteur