

Commune de BRUNSTATT-DIDENHEIM



ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur le projet de

**Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de BRUNSTATT**

(partie de la commune de Brunstatt-Didenheim)



RAPPORT et CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



René JACQUES

NOVEMBRE 2017

SOMMAIRE

RAPPORT

I – GENERALITES : OBJET DE L'ENQUETE	1
II – PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE PLU	2
III – ORGANISATION DE L'ENQUETE	2
A – Désignation du commissaire enquêteur	2
B – Préparation de l'enquête	3
C – Arrêté d'organisation	3
D – Publicité de l'enquête	4
IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
A – Contenu du dossier d'enquête	4
B – Permanences	5
C – Visite des lieux	5
D – Autres contacts	5
E – Clôture de l'enquête	6
V – EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	6
A – Recensement des observations du public	6
B – Observation particulière	7
C – Thèmes généraux	7
C1 – Etendue du PLU	7
C2 – Elaboration du PLU	8
C3 – Tendances, démographie et besoin en logements	9
C4 – Les logements locatifs sociaux	10
C5 – Les équipements publics	12
C6 – Le patrimoine	12
C7 – Les autres domaines	13
C8 – Les emplacements réservés	14
C9 – La protection des boisements et autres éléments naturels	15
D – Thèmes particuliers	15
D1 – Zone UDa (« Carrière Ganter »)	15
D2 – Secteur 1AUa – Rue du Kahlberg	17
D3 – Secteur 1AUb – Rue de la Victoire	17
E – Demandes individuelles	18
F – Autres observations	24
VI – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	25

CONCLUSIONS

GENESE DU PROJET	29
PRESENTATION GENERALE	29
CONCERTATION PREALABLE	30
LES CONDITIONS DE L'ENQUETE	31
LE PUBLIC	31
SUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME	32
AVIS	34

PIECES JOINTES

- procès-verbal de synthèse des observations du 31 octobre 2017
- réponses de la ville aux différentes remarques à l'issue de l'enquête publique
- réponses de la ville aux observations des Personnes Publiques Associées

Commune de BRUNSTATT-DIDENHEIM

ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)
du territoire de Brunstatt (partie de la commune de Brunstatt-Didenheim)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I - GENERALITES : OBJET DE L'ENQUETE

A - L'enquête publique objet du présent document concerne le projet de plan local d'urbanisme – qui sera désigné ultérieurement par l'acronyme PLU – de la commune de Brunstatt-Didenheim (Haut-Rhin), PLU portant sur le territoire de la commune déléguée de Brunstatt

B - La commune de Brunstatt était couverte précédemment par deux plans d'occupation des sols (POS), soit respectivement :

- le POS du Tannenwald-Zuhrenwald, document intercommunal approuvé initialement le 8 janvier 1980, couvrant partiellement le ban communal pour des espaces naturels situés au nord-est de ce ban ;
- le POS concernant le reste du territoire communal, approuvé le 10 mai 1995 et amendé depuis à plusieurs reprises.

C - Par délibération du 23 septembre 2014 le conseil municipal de Brunstatt a prescrit les révisions des deux POS en question en vue de leur transformation en PLU, en précisant les modalités de la concertation associant à l'élaboration du PLU les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

D - Les deux communes contigües de Brunstatt et Didenheim ont décidé de se constituer en commune nouvelle à compter de 1^{er} janvier 2016. A cette date la commune de Didenheim disposait d'un PLU en cours de révision tandis que la commune de Brunstatt était engagée dans la transformation de ses POS en PLU. C'est en application de la possibilité ouverte par l'article L153-10 du code de l'urbanisme que la commune nouvelle a décidé d'achever les deux procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016, ce qui a conduit à poursuivre l'élaboration du PLU sur le territoire de la commune déléguée de Brunstatt.

E - Le 24 août 2016 le président de la Mission régionale d'autorité environnementale, saisi d'une demande d'examen « au cas pas cas » préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale, a dispensé la commune de la réalisation d'une telle évaluation.

F - Au terme du processus d'élaboration, par délibération du 28 février 2017, le conseil municipal de Brunstatt-Didenheim a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) et a précisé que ce projet serait transmis pour avis aux personnes publiques associées à l'élaboration du document.

En suite de quoi, en application de l'article L153-19 du code de l'urbanisme, ce projet de plan local d'urbanisme est soumis à la présente enquête publique.

G - Il est utile de signaler que le territoire de Brunstatt ne dispose plus de son propre document d'urbanisme et est soumis aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) depuis le 27 mars 2017. Comme la commune avait engagé la révision de ses POS en vue de leur transformation en PLU avant le 31 décembre 2015, elle n'a donc pas été frappée par la caducité des POS à cette date découlant de l'article L174-1 du code de l'urbanisme ; elle a bénéficié de leur maintien en vigueur qui était possible jusqu'au 27 mars 2017 (article L174-3). Mais

l'approbation du PLU formant aboutissement du processus de transformation des POS en PLU n'étant finalement pas intervenue avant cette dernière date, les POS sont alors devenus caducs et il a été fait retour à l'application du RNU sur l'ensemble de la commune déléguée..

II – PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE PLU

Situé au sud-sud ouest de la ville de Mulhouse, dont il est limitrophe, le territoire de la commune nouvelle de Brunstatt-Didenheim concerné par le PLU, soit le territoire de Brunstatt avant création de la commune nouvelle, couvre une superficie de 966 hectares. Il occupe le fond plat de la vallée de l'Ill, à l'altitude 245 m environ, et le rebord occidental d'un vaste ensemble de collines du plateau sundgauvien culminant à 351 m.

La vallée de l'Ill livre passage, à côté de la rivière, au canal du Rhône au Rhin, à la voie ferrée Mulhouse-Belfort et à la RD 432, axe important reliant Mulhouse à Altkirch.

Le village ancien qui est le centre actuel de la commune s'est établi le long de la RD 432. Le caractère inondable de la vallée a orienté le développement du village vers les flancs de collines qui ont été colonisés peu à peu, supportant un tissu pavillonnaire récent qui a tendance à s'étendre sur le plateau.

Les espaces naturels restent cependant les plus présents sur le territoire communal. L'agriculture en occupe 41 % et les massifs boisés 28%. Une grande partie de ces territoires présente une grande sensibilité environnementale et une richesse paysagère qui justifient des protections spécifiques identifiées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Elles portent sur trois corridors écologiques et sur un réservoir de biodiversité couvrant 21% du territoire communal, dans le secteur des collines.

Le projet de PLU est articulé à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont l'objectif global est d'exploiter au mieux les atouts de la commune en définissant des orientations qui permettront de maîtriser son développement, en prenant en compte sa position dans l'armature urbaine et avec l'objectif d'assurer un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Trois grandes orientations forment la trame du PADD. Elles portent respectivement sur :

- la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation ou la remise en état des continuités écologiques
- les politiques d'urbanisme, d'aménagement, de l'habitat et des loisirs
- le développement économique et commercial, les transports et déplacements et le développement des communications numériques

Chacun de ces thèmes est détaillé à son tour en six ou cinq orientations particulières qui balaient son champ.

Le PADD se conclut par des objectifs chiffrés de modération de la consommation, de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

III - ORGANISATION DE L'ENQUETE

A – Désignation du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article R123-5 du code de l'environnement, madame le maire de Brunstatt-Didenheim a saisi la présidente du tribunal administratif de Strasbourg en lui demandant la désignation d'un commissaire enquêteur, par lettre enregistrée le 5 juillet 2017.

Par décision du 21 juillet 2017 la présidente du tribunal administratif de Strasbourg m'a désigné comme commissaire enquêteur de l'enquête publique envisagée, qui était – selon le contenu de la demande du maire – une enquête publique conjointe ayant pour objet le projet de PLU de Brunstatt et également l'aliénation d'une partie de voies publiques et de chemins ruraux.

B – Préparation de l'enquête.

J'ai provoqué dès le 28 juillet une réunion de travail à la mairie de Brunstatt, avec M. Joao-Paulo PEREIRA, ingénieur responsable des Services Techniques et Urbanisme et Mme Pascale OSWALD, rédacteur principal de 1^{ère} classe dans ces services. Mme Bernadette GROFF, maire, et M. Bruno ALLENBACH, directeur général des services, y ont assisté partiellement. La réunion avait pour but de me présenter le dossier, le contexte du projet de PLU, de configurer l'enquête et de préparer en concertation l'arrêté municipal d'organisation de celle-ci.

Dans les jours suivants, de concert avec l'Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin (ADAUHR), agence qui a apporté son concours à la commune, l'autorité organisatrice a jugé préférable de ne pas recourir comme initialement envisagé à une enquête conjointe, mais de dissocier les trois thèmes qui devaient composer celle-ci. En conséquence ce sont trois enquêtes publiques qui ont été conduites par mes soins à la même période :

- l'enquête relative au projet de PLU, objet du présent rapport, pour laquelle ma mission de commissaire enquêteur découlait de ma désignation du 21 juillet 2017 par madame la présidente du tribunal administratif de Strasbourg ;
- une enquête préalable au déclassement de parties de deux voies communales, et une enquête préalable à l'aliénation de deux chemins ruraux ; dans les deux cas, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur par l'arrêté d'organisation pris par madame le maire de Brunstatt-Didenheim, en application des dispositions régissant ces types d'enquêtes.

Après échanges de mails et afin d'achever la mise au point de l'arrêté d'organisation, une seconde réunion s'est tenue en mairie le 17 août avec M. PEREIRA et Mme OSWALD, en compagnie de Mme MORY de l'ADAUHR. L'accent a été mis particulièrement sur les aspects de la « dématérialisation » de l'enquête, nouveauté d'application impérative depuis le 1^{er} janvier 2017 introduite par l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017.

C - Arrêté d'organisation

En suite de quoi madame le maire de Brunstatt-Didenheim a pris le 17 août 2017 un arrêté ADM 17/412 décidant et organisant l'enquête publique portant « sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brunstatt-Didenheim (sur le périmètre de la commune de Brunstatt tel que défini avant le 1^{er} janvier 2016) ».

L'arrêté ADM 17/412 a prévu le déroulement de l'enquête pendant une durée de trente six jours consécutifs, du lundi 18 septembre au lundi 23 octobre 2017 inclus. Le dossier d'enquête sur support papier et un registre coté paraphé par mes soins ont été déposés en mairie de Brunstatt et mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

La dématérialisation de l'enquête s'est traduite par les actions suivantes précisées dans l'arrêté :

- Le dossier d'enquête complet a été mis en ligne et était consultable sur le site internet de la commune www.brunstatt-didenheim.fr pendant toute la durée de l'enquête. Cette mise en ligne est intervenue dès le 8 septembre, avant même le début de l'enquête, ce qui est une bonne initiative qui renforce pour les personnes intéressées les possibilités de prendre connaissance du dossier et de préparer leurs observations.
- Un accès gratuit au dossier a été assuré sur un poste informatique de la mairie, aux mêmes dates et horaires que l'accès au dossier « papier ».

- Le public pouvait consigner ses observations sur un registre dématérialisé tenu à sa disposition sur un site internet dédié élaboré par une société prestataire choisie par la commune. Le site était www.registre-demat.fr/plu-brunstatt. Il a été accessible du 18 septembre à 9h00 au 23 octobre à 17h00.

D – Publicité de l'enquête.

Un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête publique est paru dans deux journaux publiés dans le département, à savoir "L'Alsace" et "Les Dernières Nouvelles d'Alsace - DNA" en accord avec les prescriptions de l'article 8 de l'arrêté ADM 17/412 :

- plus de huit jours avant le début de l'enquête, le 1^{er} septembre (Les deux journaux)
- dans les huit premiers jours de l'enquête, le 21 septembre (Les deux journaux)

Copie des parutions restera attachée au dossier d'enquête.

L'avis a fait l'objet d'un affichage aux tableaux officiels de la mairie. Il a été également publié sur le site internet de la commune www.brunstatt-didenheim.fr.

Au titre des mesures complémentaires de publicité, l'avis est apparu également :

- sur cinq dispositifs d'affichage dits « sucettes » répartis sur le territoire communal.
- dans le Bulletin municipal « Bien Vivre à Brunstatt-Didenheim » spécial Septembre 2017
- sur les journaux lumineux
- sur le site Facebook de la commune.

Un certificat d'affichage signé par le maire a été annexé au dossier d'enquête.

IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A - Contenu du dossier d'enquête.

Le dossier mis à la disposition du public, sous forme « papier » comme sous forme électronique, avait la composition suivante :

Projet de PLU arrêté

- 1- Rapport de présentation (208 pages)
 - 1.1 - Diagnostic urbain. Analyse spatiale (27 pages)
- 2- Projet de Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) [16 pages]
 - 3a- Plan de zonage au 1/5000 ème
 - 3b- Mixité sociale (carte de format A2)
 - 3c- Règlement (68 pages)
 - 3d- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) [11 pages]

4 Pièces annexes

- 4.1- Plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement (Deux plans au 1/5000)
- 4.2- Notice réseaux d'eau, d'assainissement et élimination des déchets (2 pages)
- 4.3- Zonage d'assainissement 2010 (Etude en 13 pages et plan)
- 4.4- Servitudes d'utilité publique (plan au 1/5000)
- 4.5- Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) [37 pages et deux feuilles de plan].
- 4.6- Zones à risques d'exposition au plomb (2 pages)

4.7- Informations générales (11 pages)

4.8- Périmètre de la Taxe d'aménagement majorée (1 page)

Autres documents

- Délibération du conseil municipal du 28 février 2017 arrêtant le projet de PLU, avec bilan de la concertation
- Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 24 août 2017.
- Note de présentation selon l'article R123-8 du code de l'environnement

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

- Préfet du Haut-Rhin et annexe technique détaillée de la DDT
- Chambre d'agriculture Alsace
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin
- Conseil départemental du Haut-Rhin
- SIVOM de la région mulhousienne
- Mulhouse Alsace Agglomération
- CCI Alsace Eurométropole
- INAO Institut national de l'origine et de la qualité

B - Permanences.

Je me suis tenu à la disposition du public durant trois permanences en mairie de Brunstatt, mentionnées à l'article 5 de l'arrêté d'organisation, et prévues selon le dispositif suivant : les vendredi 22 septembre de 10h00 à 12h00, mardi 3 octobre 2017 de 16h30 à 18h30 et le jour de clôture de l'enquête lundi 23 octobre 2017 de 15h00 à 17h00. Mention est faite que les deux premières permanences étaient communes aux trois enquêtes publiques conduites par mes soins dont il a été fait mention en III-B ci-dessus

L'affluence à ces permanences a été telle que j'ai dû leur donner une durée très supérieure à celle prévue, de manière à recevoir et entendre toutes les personnes désireuses de me rencontrer, souvent au prix d'heures d'attente. C'est ainsi que mes deux premières permanences se sont étendues sur cinq heures chacune, la troisième se limitant à une durée de trois heures. Au total treize heures de permanence ont été nécessaires pour tenir cinquante entretiens, pour six heures prévues.

C - Visite des lieux.

Pour avoir résidé par le passé pendant de nombreuses années à Mulhouse et Riedisheim, j'avais des notions élémentaires sur la commune de Brunstatt. Afin de les conforter, instruit et orienté par les premières observations formulées depuis le début de l'enquête, j'ai visité seul avant ma permanence du 3 octobre des points du ban communal spécialement mentionnés par ces observations ou objets de mes propres interrogations.

D - Autres contacts.

Afin de compléter mon information sur le contexte réglementaire et les circonstances locales entourant le PLU, j'ai rendu visite pendant l'enquête à des fonctionnaires de la DDT en charge de l'urbanisme, du logement social et de la gestion des eaux de surface.

E - Clôture de l'enquête.

Le 23 octobre à 18h00, au terme de l'enquête et de ma dernière permanence qui s'est prolongée d'une heure, j'ai clos le registre d'enquête et l'ai pris en charge avec les 63 lettres ou documents qui lui étaient annexés.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des différentes observations orales ou écrites présentées, ces dernières issues du registre papier et des pièces annexées, mais aussi du registre dématérialisé qui a reçu 105 observations. Le 31 octobre en mairie de Brunstatt, dans le délai de huit jours prescrit par le code de l'environnement, j'ai remis ce procès-verbal à Mme le maire représentée par M. Joao-Paulo PEREIRA. Copie de ce procès-verbal de synthèse est jointe au présent rapport,

Ayant constaté que le nombre et l'importance des observations du public ne me permettraient pas de rendre mon rapport et mes conclusions dans le délai imparti c'est-à-dire avant le 22 novembre, en application de l'article L123-15 du code de l'environnement j'ai sollicité de madame le maire par lettre du 17 novembre un délai supplémentaire portant la date limite au 30 novembre 2017.

Le 22 novembre en mairie de Brunstatt j'ai tenu une réunion de travail avec M. VOGT, maire-délégué de Brunstatt accompagné de MM. ALLENBACH et PEREIRA. La réunion a porté sur les réponses apportées aux questions posées par le public et sur les amendements envisagés pour le PLU. A cette occasion j'ai reçu deux documents formant observations apportées par la commune en application du même article R123-18 du code de l'environnement, à savoir :

- Réponses de la ville aux différentes remarques à l'issue de l'enquête publique (25 pages)
- Réponses de la ville aux observations des Personnes Publiques Associées (17 pages)

Copie de ces deux documents est jointe au présent rapport.

V – EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A – RECENSEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

J'ai reçu lors des trois permanences que j'ai assurées à la mairie de Brunstatt, permanences qui ont dû se prolonger comme mentionné plus haut, soixante-dix-huit visiteurs à l'occasion de cinquante entretiens.

Dans quelques cas il s'est agi de demandes d'information de portée générale, qui n'ont donné lieu ni à inscription dans le registre ni à dépôt de documents. Mais la majorité de ces entretiens a laissé une trace concrète, soit par des observations consignées sur le registre d'enquête, soit par la remise de lettre ou document que j'ai annexés au registre, et parfois par les deux.

En dehors de mes permanences quelques visites suivies d'inscriptions dans le registre, avec ou sans remise de lettres annexées, sont intervenues.

Enfin, un certain nombre de lettres m'ont été adressées ou ont été déposées en mairie avant l'expiration du délai d'enquête ; elles ont également été annexées au registre.

Je recense :

- 17 observations écrites dans le registre, identifiées par la suite R1 à R17.
- 63 lettres ou documents annexés au registre, dénommés A1 à A66 (le n° A47 n'a pas été attribué ; les documents A15 et A29 sont identiques et forment un doublon ; le document A36, lettre originale adressée au Maire, a été extrait mais une copie figure dans le corps de l'observation A51)

Par ailleurs un nombre significatif d'observations ont été transmises par voie électronique,

en grande majorité directement sur le registre dématérialisé spécifique annoncé dans l'avis au public ; quelques unes, envoyées à l'adresse mèl de contact de la mairie, ont été transférées sans délai sur ce registre dématérialisé. J'ai reçu par cette voie 105 observations identifiées de D1 à D106 (du fait de l'existence d'un doublon D47/D55).

L'enquête publique a suscité en fin de compte 185 observations écrites constituées de 17 observations dans le registre, 63 lettres et documents annexés au registre, et 105 observations par voie électronique.

Par la suite, les observations du registre, les lettres ou documents annexés au registre et les observations provenant du registre dématérialisé seront identifiées respectivement par [RNN], [ANN] et [DNN]. L'identité de l'auteur, si elle est connue comme c'est généralement le cas, est précisée à la première occurrence.

B – OBSERVATION PARTICULIERE

Mme CHANEAC [D34] se demande si la prolongation de la durée de l'enquête, possibilité ouverte par l'article L123-9 du code de l'environnement, ne serait pas appropriée compte tenu du nombre de personnes qui souhaitent rencontrer le commissaire enquêteur.

Analyse du commissaire enquêteur :

Comme l'a montré la date de clôture de l'enquête, restée fixée au 23 octobre, je n'ai pas jugé utile de procéder à la prolongation sollicitée qui relevait de ma seule décision, et ce pour diverses raisons :

- j'ai estimé que la durée initiale de l'enquête, soit trente-six jours, était en soi suffisante pour que toutes les expressions puissent se manifester (en signalant que dans le cas présent, pour un dossier ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, la durée aurait pu être réduite à quinze jours – ce qui aurait été par contre inapproprié.)
- la rencontre avec le commissaire enquêteur n'est pas le seul moyen de prendre part à l'enquête, même si le public semble enclin à penser que ce contact direct donne plus de poids à ses remarques et observations. L'ouverture aux moyens informatiques offre au contraire un champ bien plus étendu et dont l'usage doit être encouragé.
- enfin, j'avais le sentiment, après ma deuxième permanence, d'avoir déjà été informé de l'essentiel des thèmes ou préoccupations du public et il ne m'a pas paru indispensable de favoriser des redondances. Ce que la fin de la période d'enquête a confirmé pour l'essentiel, les thèmes inédits ou les propositions nouvelles ayant été assez rares durant ses derniers jours.

C – THEMES GENERAUX

C1 – Etendue du PLU

M. Jean CORNET [D61] et M. WIDOLF [D86] relèvent que le PLU est élaboré sur le seul territoire de Brunstatt avant fusion ; il ne traduit pas la volonté de vivre ensemble et ne recherche pas les économies d'échelle ou les synergies.

Réponse de la ville :

La fusion entre Brunstatt et Didenheim a été réalisée alors que les révisions des documents d'urbanisme locaux étaient en cours. Les procédures se sont poursuivies dans le cadre des mesures transitoires prévues par la loi dans ce cas de figure. Cela n'a empêché en rien la prise en compte d'enjeux à différentes échelles d'analyses, dans l'objectif de répondre aux besoins de la commune et de préserver et améliorer le cadre de vie, et en intégrant les dispositions du SCoT qui a vocation à garantir une cohérence en termes de planification intercommunale.

Analyse du commissaire enquêteur :

Pour un observateur extérieur les motifs de la création d'une commune nouvelle réunissant Brunstatt et Didenheim n'apparaissent pas d'une grande évidence. Les communes ont des poids démographiques contrastés. Bien que contigus, leurs territoires sont en quelque sorte séparés par l'Ill et surtout par les effets du PPRI qui crée entre eux un « no mans land » hostile au rapprochement des lieux de vie et d'activité. Tout au plus le contact rapproché s'établit-il au niveau de l'usine du chauffage urbain, de manière très ponctuelle et quasi marginale.

C'est pourquoi j'aurais pensé que les voies et les moyens favorisant l'esprit unitaire d'une « commune nouvelle » voulue par des délibérations concordantes des deux conseils municipaux seraient privilégiés. Parmi eux, clairement, l'élaboration d'un PLU unique sur l'ensemble du territoire communal aurait été un signal majeur. Ce qui serait allé a minima dans le sens de la volonté du législateur qui, au-delà même de l'échelle communale, privilégie l'élaboration de PLU à l'échelle intercommunale. L'élaboration du PLU de Brunstatt ayant été décidée en septembre 2014, je pense qu'il n'aurait pas été insupportable de revenir sur cette décision à peine plus d'un an plus tard, au moment de la création de la commune nouvelle, en conservant l'acquis des travaux préliminaires qui auraient très probablement pu être réinvestis dans la démarche nouvelle.

Ce n'est pas la voie qui a été choisie. Les deux communes déléguées continuent leurs vies séparées dans le domaine de l'urbanisme, dans une configuration qui est autorisée – de manière facultative – par la loi. Quelles que soient les possibilités de modifier-corriger-amender le PLU, c'est pour une durée de l'ordre de dix ans que ce « développement séparé » va produire ses effets sans incidence positive en faveur de la notion de « commune nouvelle ».

Je pense qu'il y a eu là une réelle occasion manquée, et je le regrette profondément.

C2 - Elaboration du PLU.

L'élaboration d'un PLU pose des questions de fond sur le fonctionnement des institutions, en le confrontant au respect d'un programme électoral et à l'exercice du pouvoir de décision confié par les citoyens. Elle nécessite concertation et débat public, et peut appeler une réunion post-enquête évoquée en L123-15 du code de l'environnement. Elle interpelle aussi sur la notion de « ville durable » et de citoyenneté [D61 ; D86].

Réponse de la ville :

Une concertation avec la population a été organisée, avec notamment deux réunions publiques.

Analyse du commissaire enquêteur :

La création du PLU, document qui engage fortement la vie de la Cité, est une occasion marquante de faire vivre la citoyenneté, à travers les possibilités d'expression qui sont ouvertes durant le processus d'élaboration y compris pendant l'enquête publique. De ce point de vue j'estime que les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres instances concernées, telles que définies par la délibération fondatrice du 23 septembre 2014, ont été correctement mises en application.

Force est de constater que le public qui a concrètement manifesté son intérêt pour cette concertation dans sa séquence « avant enquête » ne représente qu'environ un pour cent de la population municipale, et que cette proportion s'est élevée à environ trois pour cent lors de l'enquête publique dont presque les deux tiers concentrés sur un unique sujet. Certes, comme le mentionne M. WIDOLF [D86], « la citoyenneté est en marche » et « l'expertise citoyenne » doit être prise en compte, mais elle a une expression qui reste assez peu audible. Pas suffisamment, en tout cas, pour s'affranchir de la représentation démocratique qui confie au conseil municipal régulièrement élu le soin de délibérer et de décider en définitive. Et c'est heureux.

Pour ce qui est de la tenue éventuelle d'une réunion publique après enquête, en supposant réunies les conditions de l'article L123-15 du code de l'environnement qui la situent dans le cas – hautement probable ici – de réserves ou recommandations émises par le commissaire

enquêteur, elle relève du conseil municipal autorité compétente pour approuver le PLU.

C3 - Tendances, démographie et besoin en logements.

Une grande partie des avis de nature générale qui sont exprimés - un peu moins d'une trentaine - met en avant des craintes de voir évoluer de façon négative la commune à laquelle beaucoup attachent la notion de « village » ; ils souhaitent préserver le « Bien vivre à Brunstatt » et conserver un habitat « humain », harmonieux, sans grands ensembles, en respectant son caractère actuel. L'urbanisation doit être de qualité et non de quantité. La densification ne prend pas en compte la réalité de la commune ; elle ne doit pas être excessive.

[R11 – JUD ; A5 – Mme ARBEIT ; A7 – M. Mme LEIMGRUBER ; A35 – M. Mme BIMBOES ; A45 – SADLER ; A46 – Mme SADLER ; A53 - M. Mme BENDER ; D26 - D48 – HETT ; D51 – FREY

Les hypothèses de croissance prises en compte, soit 0,9 % par an, sont très supérieures à celles du SCoT en révision et ne sont pas réalistes. La demande démographique est donc plus supposée que réelle et le PLU repose sur le postulat de l'attractivité de la commune plus que sur les besoins de sa population actuelle. La construction de grands collectifs n'est pas nécessaire. Le PLH réputé caduc ne peut pas servir de base pour définir le besoin en logements dans un domaine où des chiffres laissent perplexes.

[A10 et D8 - DENOS ; D9 – CHANEAC ; D22 – BURKARD ; D26 ; D61].

Réponse de la ville :

Le cadre de développement de la commune tient compte à la fois du nouveau contexte législatif cherchant à limiter fortement la consommation d'espace et l'optimisation de l'urbanisation sur site, et les prescriptions du SCoT de la région mulhousienne en cours d'élaboration. La volonté de la commune consiste à maintenir et améliorer le cadre de vie et le niveau de service envers ses habitants.

Il est rappelé que le dossier a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées ; l'ensemble des organismes consultés ont émis un avis favorable, avec parfois des observations ou des réserves sur des points précis mais jamais sur la pertinence du rythme d'évolution. Ce rythme d'évolution démographique a été validé par la Direction Départementale des Territoires et les instances du SCoT notamment, et correspond au rythme d'évolution observée ces 20 dernières années à Brunstatt, comme expliqué dans le rapport de présentation. Les besoins en logements liés, là aussi, correspondent en moyenne au rythme de construction neuve observé ces dernières années.

Il convient de souligner que Brunstatt, et maintenant Brunstatt-Didenheim, est une « commune noyau » dans le SCoT, c'est-à-dire une commune urbaine appelée à renforcer sa polarité. Il convient de rappeler que, par rapport au POS, près de 70 ha de sites d'extension ont été supprimés, de manière à préserver l'essentiel de la ceinture collinaire, avec de nombreuses protections de haies et boisements et que l'ensemble des corridors écologiques sont préservés. Concernant la morphologie urbaine, celle-ci a été prise en compte avec la délimitation de secteurs particuliers pour assurer une intégration des constructions dans le site. Les prescriptions du secteur UDa (secteur de la carrière) seront précisées et modifiées de manière à assurer une intégration adaptée des constructions et d'y limiter les flux de déplacements.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'évolution d'une Cité est un phénomène inéluctable qui pourrait se manifester de manière erratique s'il n'était encadré par des outils adaptés. C'est spécialement vrai pour une commune comme Brunstatt qui, en raison de sa situation aux portes de Mulhouse et de ses données socio-économiques, est un territoire particulièrement attractif. Le rôle du PLU est d'encadrer et d'organiser cette évolution, et je pense que la volonté sous-jacente dans ce projet de PLU est d'aller dans un sens positif pour le bien-être des habitants actuels aussi bien que futurs. Si la notion de « village » est un peu surprenante s'agissant d'une collectivité de 6500 habitants, et en supposant que ce ressenti est bien fondé, je suis d'avis que les dispositions du PLU ne contiennent rien de susceptible de le remettre en question.

Le choix d'un taux de croissance démographique de 0,9 % par an traduit l'attractivité de la commune et le statut de « commune noyau » qui lui est attribué par le SCoT. Je le juge réaliste, en notant qu'il est supérieur au taux moyen de croissance retenu par le SCoT pour son territoire. C'est précisément là un effet des atouts spécifiques de la commune. L'évolution démographique conjuguée à l'évolution de la taille des ménages détermine les besoins incontournables en création de logements évaluée à l'horizon 2035 à près de 550 unités, en supposant que 100 autres logements seront mis à disposition dans le parc actuel ou en réduisant la vacance. La loi, et le bon sens, posent comme objectifs en matière d'urbanisme un équilibre entre l'utilisation économe des espaces naturels et le renouvellement urbain avec la restructuration des espaces urbanisés. C'est ce que met en avant le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à travers ses grandes orientations 1 et 2.

Dès lors il est normal que soient recherchées les voies d'une modération de la consommation d'espace qui passe par l'utilisation des « dents creuses » ou vides résiduels en zone urbaine et par l'objectif d'une densité moyenne de 40 logements par hectare conforme aux objectifs du SCoT. Cette dernière n'est pas synonyme de grands collectifs mais peut s'exprimer par des actes architecturaux intéressants et de qualité, à rebours du développement pavillonnaire consommateur d'espace qui a longtemps prévalu et connaîtra encore au moins une application dans la zone d'extension 1AUa.

C4 - Les logements locatifs sociaux.

Le thème des logements locatifs sociaux (LLS) donne lieu à une approche le plus souvent réticente, assortie parfois de considérations arithmétiques non dénuées de difficultés :

- le retard observé conduirait à ne plus construire que des LLS, et le taux de 30% ne résout pas le problème [A7 – M. Mme LEIMGRUBER].
- il faut rester à 20% de LLS maximum, rester en zones UAI, UC et UD à 25 LLS par opération soit 1 pour 16 logements au lieu de 1 pour 6 et 20% en zones 1AUb et 1AUc.
- il faut supprimer l'emplacement réservé 4. (Observations identiques : [A45 – SADLER ; A46 – Mme SADLER ; D38 – Mme SCHMIT])
- la proportion de 30%, comprise comme « au-delà de la réglementation », interroge. [D84 – GLANZ]
- l'augmentation de quota règle le cas des LLS [D32 – KNOBLOCH]

Apparaît la mention de « sous couvert d'orientations nationales » favorisant les logements sociaux, préjudiciables à la qualité de vie du village [D48 – HETT], le même intervenant demandant la suppression du bonus de constructibilité en zone UD [D91 - HETT].

De manière anonyme, on écrit préférer une hausse des impôts locaux pour payer les sanctions financières, plutôt que construire des logements locatifs sociaux [D23].

Quelques considérations positives s'expriment, préconisant la construction de LLS en secteur diffus pour favoriser une meilleure intégration [A7 ; D30 – MADIT], en évitant les ghettos et « cages à lapins » [D62 – Mme MOUILLEFARINE]

Réponse de la ville :

L'application de l'article 55 de la loi SRU pose effectivement problème ; le PLU a été élaboré en association avec les Personnes Publiques Associées, et plus particulièrement les services de l'Etat, qui restent vigilants sur la question du logement social. Il est proposé d'alléger le dispositif sur le logement social dans le PLU, en attendant les dispositions du futur PLH.

A l'issue de l'enquête publique et des remarques y afférentes, la commune souhaite apporter une modification substantielle sur les zones urbaines 1AUB et 1AUC en réduisant le taux de LLS à 20%.

La commune fixe le seuil d'obligation de réalisation des LLS à 16 logements qui semble plus adapté à la configuration de l'habitat sur le ban communal.

Elle acte également que le bonus de constructibilité est supprimé sur l'ensemble de toutes les zones U et AU. En contrepartie, la commune confirme la réalisation de 100 % de LLS sur le secteur UCA (terrain GIFOP).

En ce qui concerne les emplacements réservés (ER), la commune confirme qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le projet de PLU. En effet, une inversion s'est produite entre l'ER n°4 et l'ER n°5. A ce titre, sur l'ER n°4 modifié (situé à proximité immédiate de la rue du Repos), la commune valide la création d'un secteur d'habitat avec un seuil de 20 % de LLS.

L'ER n°7 (terrain BRINGEL) est quant à lui dédié à 100% de LLS. Ce choix est motivé par la volonté de la commune de réduire le déficit de LLS en tenant compte du potentiel de constructibilité et des projets de déménagement du propriétaire actuel vers Didenheim.

Analyse du commissaire enquêteur.

Certains des documents composant le PLU hésitent entre les taux légaux de 20 ou 25 % des logements pour définir les obligations en logements locatifs sociaux sur le territoire communal. C'est bien 20% qu'il faut retenir, le taux de 25% n'étant applicable qu'à certaines zones « tendues » du territoire national, et le Haut-Rhin n'en compte pas. Quoi qu'il en soit, la commune de Brunstatt est déficitaire en LLS, de 251 logements au 1^{er} janvier 2015. Je note que ce déficit se creuse depuis la création de la commune nouvelle Brunstatt-Didenheim le 1^{er} janvier 2016, puisque la commune associée de Didenheim ne comptait que 3 LLS à cette date.

Je souligne qu'au-delà du respect d'une obligation légale la construction de LLS est aussi un moyen de diversification du parc de logements qui peut permettre d'attirer ou de conserver de jeunes ménages, et aussi de répondre à certains besoins liés au vieillissement de la population.

La volonté municipale n'étant pas de supporter comme on le demande minoritairement le poids des pénalités financières qui doivent sanctionner à terme un déficit reconnu, la commune a introduit dans le projet de PLU tel que soumis à l'enquête les dispositions nécessaires pour arriver à l'objectif assigné. Toute une panoplie est mise en œuvre, qui permettrait de mobiliser un potentiel estimé par le rapport de présentation (page 125) à « près de 430 logements » et que pour ma part j'évalue à 465 logements en y ajoutant les possibilités dans les secteurs de mixité sociale. Ce potentiel représente plus que le besoin identifié pour l'ensemble de la récente commune nouvelle, ce qui manque à mon avis de crédibilité même s'il n'est pas interdit d'aller au-delà des exigences légales en la matière, et qui par ailleurs réactive mes regrets de ne pas voir traiter un tel sujet dans le cadre d'un PLU unique pour la commune nouvelle.

Je me suis beaucoup interrogé sur la réelle pertinence voire la sincérité du dispositif ainsi mis en avant, dont une majeure partie – soit de l'ordre de 290 logements – reposait sur quatre sites identifiés comme devant recevoir 100 % de logements sociaux. L'un d'entre eux, l'emplacement réservé n° 4, avec environ 50 LLS, est situé à proximité du cimetière, dans un secteur proche du centre ville et du cœur de celle-ci, ce qui est un élément positif au regard des attentes de mixité sociale. Les trois autres, par contre, sont les emplacements réservés ER 7 et ER 8, ainsi qu'une zone UCa dont la caractéristique est d'être situés aux confins du territoire communal (ER 8 et zone UCa), ou, pour l'ER 7, d'être implanté à l'ouest du canal du Rhône au Rhin, en dehors des lieux d'animation du bourg. Il est vrai que les opportunités foncières permettant de telles implantations sont rares sur le ban communal. L'impression que j'en retire est cependant que l'on envisage de créer des concentrations de LLS (100 % de logements) rejetées au plus loin possible en périphérie du bourg, ce qui est reproduire les situations qui nécessitent depuis trente ans des « politiques de quartiers » bien difficiles à conduire et n'est pas du tout dans une approche de mixité sociale.

Dans sa réponse aux observations, la ville fait part de son choix d'apporter des évolutions substantielles à la baisse des mesures inscrites dans le projet de PLU, en allégeant le dispositif dans l'attente du futur Plan Local de l'Habitat, sachant que l'actuel PLH est réputé caduc.

Les choix annoncés vont effectivement dans le sens d'une réduction forte des ouvertures en direction du logement social, puisqu'ils cumulent :

- la disparition de l'emplacement réservé n° 8 support de 100% de LLS (75 logements)
- la baisse à 20 % du taux de LLS en zones d'extension 1AUB et 1AUC où il était fixé à 30 et 50%.

-l'abandon du taux de 100% en emplacement réservé n° 4, où il passe à 20%

-l'abandon du bonus de constructibilité envisagé dans les zones UA à UC

-le fait que l'obligation de 30% de LLS n'intervient plus qu'à partir d'une taille d'opération de seize logements ou plus, au lieu de six logements, ce qui devrait réduire sévèrement le nombre de cas d'application compte tenu de la structure du foncier mobilisable.

Les perspectives attendues sur la base d'un dispositif aussi fortement amendé ne sont pas explicitées, ce qui est dommage ; il est évident qu'elles conduisent à un potentiel assez nettement diminué, probablement à la limite basse des attentes et des besoins en l'état actuel, avec des résultats en terme de mixité sociale dégradés.

C5 - Les équipements publics

Le PLU ne se prononce pas sur les équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la cité et à l'accueil des populations nouvelles, en particulier pour les jeunes ménages, équipements dont l'adéquation avec les besoins n'est pas évoquée. Il en est ainsi de la voirie qui est insuffisante face à la densification, du stationnement, des écoles, des crèches, des cantines, des installations péri-scolaires...

L'insuffisance des transports en commun et l'absence de réflexion sur les modes doux de déplacement, et d'une façon générale sur la mobilité, est relevée.

[R11 ; A7 ; A35 ; A53 ; D26 ; D41 ; D62 – Mme MOUILLEFARINE]

Réponse de la ville :

Le PLU constitue un cadre général en vue du développement de la commune et non un programme précis des équipements à édifier, les besoins étant évolutifs. Les politiques sectorielles seront approfondies en tenant compte du cadre général que constitue le PLU. Le renforcement de l'offre en matière de transports en commun est souligné dans le PADD, et le règlement conditionne les possibilités de construction à la réalisation de places de stationnement. Des réserves de capacité en matière scolaire existent. Un collège est implanté à Brunstatt, avec des réserves de capacité. Les zones d'extension ont été considérablement réduites par rapport au POS, et les possibilités de desserte sont en adéquation avec les sites à desservir. Il convient également de rappeler que le développement de la commune est fortement contraint par le PPRI, et les sensibilités environnementales largement prises en compte dans le projet de PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

Si la question des équipements et de leur adaptation aux besoins - à gérer dans le contexte au minimum de la commune nouvelle mais aussi de l'agglomération - me semble raisonnablement encadrée par le PLU, je regrette la timidité des orientations concernant les déplacements et les transports, que le PADD doit arrêter. Le système de transports en commun pourrait être densifié de façon à offrir une réelle solution alternative à l'usage de la voiture. La suppression du point d'arrêt ferroviaire sans perspective de retour est dommageable.

Le PADD mentionne la possibilité de créer un parking pour le covoiturage mais je n'en ai pas trouvé trace dans le PLU. De même, la politique de stationnement adaptée, qu'il est prévu de poursuivre, n'est pas perceptible, au delà des obligations en matière de places de stationnement édictées par le règlement.

C6 - Le patrimoine.

M. BRUANT [D92] estime que la volonté de valorisation du patrimoine exprimée par le PADD manque de sincérité, faute d'être sérieusement argumentée et de savoir ce qu'elle valoriserait. Les objectifs de qualité architecturale et urbanistique souffrent des mêmes absences. L'enjeu majeur de la qualité architecturale est traité de manière vague et velléitaire dans le PLU. Il s'étonne enfin que la maison de 1604 ne soit pas prise en compte et correctement préservée.

Mme WIDOLF [D82] souhaite étendre la protection à deux autres bâtiments historiques, situés au 6 rue de France et au 16 rue de l'Eglise.

Réponse de la ville :

La commune a soumis la démolition à autorisation (cf. délibération du 27 septembre 2007). Le PLU, dans son règlement, subordonne toute démolition à l'obtention d'un permis de démolir, ce qui permet de sauvegarder le patrimoine bâti de la commune.

Les deux bâtiments ne présentent pas d'intérêt architectural et le classement est une compétence de l'Etat.

Analyse du commissaire enquêteur :

En l'état actuel du PLU, les mesures de protection qu'il édicte, et les dispositions relatives à la qualité de l'expression architecturale, me semblent assurer convenablement le respect de la morphologie urbaine et la valorisation du patrimoine, mis en avant par le PADD.

Je note que la maison de 1604 est repérée sur le plan de zonage comme « patrimoine bâti protégé » au titre du code de l'urbanisme. Pour les deux autres bâtiments mentionnés par Mme WIDOLF, qui sont manifestement parmi les rares témoins du passé que compte encore Brunstatt, je suis favorable à leur protection au même titre. Ce n'est en effet pas un classement au titre de « monument historique » qui est souhaité, mais plus simplement cette mesure qui entre dans le cadre du PLU.

C7 - Les autres domaines.

Les effets positifs des travaux menés pour maîtriser les crues de l'Ill n'ont pas été recherchés [D61 – Jean CORNET].

Le PLU ne se prononce pas sur la question des énergies renouvelables, réelle vision d'avenir qui fait l'objet d'un Plan Climat-Energie [A38 – Jacques CORNET].

Réponse de la ville :

Le PPRI est pris en compte.

Concernant les énergies renouvelables, cela a été pris en compte dans le PLU, à travers notamment les dispositions suivantes :

- volonté de maintenir une trame verte interne à la ville : % d'espace vert à maintenir sur la parcelle, avec des modularités de calcul selon la façon de faire (boisements sur toitures etc... ; cf. article 13 des zones urbaines)
- possibilité d'intégrer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments, y compris en zone A et N.
- secteur d'extension proche de l'hôpital : utilisation du chauffage urbain.
- au sein des sites d'extension, plusieurs orientations liées au Plan-Climat sont intégrées : gestion des eaux pluviales sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration, limitations de l'imperméabilisation des sols, éclairage public qui devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant la pollution lumineuse

Analyse du commissaire enquêteur :

A hauteur de Brunstatt-Didenheim les travaux d'endiguement et de création de bassins de crue qui ont été réalisés au long de l'Ill ont certainement modifié dans un sens favorable les conséquences des crues, ce qui devrait justifier à terme une mise à jour du PPRI du bassin versant de l'Ill. Cette mise à jour ne pourra certainement pas être partielle et représente donc – au même titre que l'élaboration initiale – une lourde tâche. Toutefois, à l'heure actuelle, le PPRI mis en application depuis 2006 est le seul document opposable et évoquer ou envisager d'anticiper des évolutions positives du PPRI aurait été finalement sans résultat concret.

Les « dispositions du PLU » mentionnées par la réponse de la ville, davantage tournées vers d'autres enjeux environnementaux, confirment la modestie des ambitions en matière d'énergies renouvelables. Je n'ai pas trouvé de mention spécifique incitative dans le règlement à propos des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Alors que les COP se succèdent, même si c'est avec des résultats bien aléatoires, je suis déçu à la lecture du dernier article du règlement de chaque zone, mentionnant un simple « Néant » pour ce qui est des obligations en matière de performance énergétique et environnementale.

C8 - Les emplacements réservés.

On demande la suppression de l'emplacement réservé n° 4, situé à proximité du cimetière et destiné à recevoir 100 % de logements sociaux (voir en C4 ci-dessus).

MM. EGLINGER et JOUX [A33] s'interrogent sur l'utilité du projet de chemin piétonnier envisagé entre la rue Damberg et la rue Clémenceau, porté par l'ER n°3, à propos duquel M. CORNET [D61] signale que le plan de zonage ne fait pas apparaître le graphisme qui lui est spécifique.

M. CORNET soulève la question de la cohabitation logement-activités industrielles à propos de l'emplacement réservé n° 7 destiné à la construction de logements sociaux.

Réponse de la ville :

La ville confirme le maintien d'un emplacement réservé n° 4, dans une implantation rectifiée comme mentionné en C4 ci-dessus (inversion des ER 4 et- 5). Le taux de logements sociaux, initialement de 100 %, y est réduit à 20%.

L'emplacement réservé ER n° 3 est maintenu – Il est inscrit dans le schéma directeur des déplacements cyclistes de Mulhouse Alsace Agglomération (m2a).

La commune souhaite maintenir l'option de mixité activités et logements représentée par l'ER n° 7 en zone UEa, la gestion des flux relatifs à cet emplacement ne se faisant que par la rue Arthur Ashe.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le maintien de l'ER n° 4, même en y réduisant le taux de logements sociaux, est favorable à la mixité sociale compte tenu de la situation géographique de cet emplacement, proche du cœur de ville.

Pour l'ER n° 3, le plan de zonage peut être corrigé sans difficulté.

La nature des activités industrielles qui avoisinent l'emplacement réservé n° 7 ne me semble pas poser de problèmes de cohabitation, et d'éventuels évolutions ou changements pourront être maîtrisés de manière à ne pas en créer de nouveaux. Ma vraie interrogation porte sur le mode d'occupation de cet emplacement, destiné à recevoir exclusivement des logements locatifs sociaux - en principe 105 – isolés dans l'environnement particulier d'une zone d'activités tertiaires ou industrielles, sans lien commode avec le cœur de ville où se trouvent en particulier les écoles primaires. S'ajoute à cela l'implantation en zone inondable à risque modéré définie par le PPRI, qui est certes possible mais interdit la mise à disposition d'éléments de confort comme les caves.

Par ailleurs je me suis interrogé, à propos de l'ensemble des emplacements réservés, sur l'absence de leur définition précise « à la parcelle » ou plus finement en cas d'emprise partielle sur une parcelle. Dès lors, comment les propriétaires concernés pourraient-ils prendre connaissance de l'existence et de l'emprise de l'emplacement réservé et être en mesure d'exercer leur droit de mise en demeure d'acquiescer défini par l'article L152-2 du code de l'urbanisme ?

La ville propose d'ajouter un atlas des emplacements réservés (un zoom par emplacement réservé) dans la version définitive du PLU. Ceci me paraît une bonne solution.

C9 – La protection des boisements et autres éléments naturels.

MM. CORNET [A48] mettent en question l'absence de motivation du classement EBC dans le projet de PLU, alors que l'étendue de ce classement sur le ban communal traduit une absence de discernement et d'analyse préalable du couvert végétal. Ils estiment qu'un classement en zone naturelle N serait suffisant pour assurer les objectifs généraux de protection des paysages et de l'environnement énoncés dans le PADD. M. BRUANT [D92] relève un classement EBC particulièrement surprenant à l'extrémité de la rue Damberg.

Réponse de la ville :

Les protections des boisements et autres éléments naturels relèvent d'un inventaire effectué par une association locale en faveur de l'environnement. Elles correspondent pleinement à la fois à la volonté de préserver la mosaïque boisée des collines ainsi que la fonctionnalité du réservoir de biodiversité, et à la prise en compte des risques, et notamment les risques de ruissellement intensif au Sud de la commune, grâce au maintien de la couverture végétale ou boisée. En zone urbaine, les boisements sont protégés de manière à maintenir, en complément avec d'autres dispositifs du PLU, une trame verte interne au bâti.

Analyse du commissaire enquêteur :

Il apparaît sur le plan de zonage du PLU un grand nombre de parcelles et d'éléments soumis à des mesures de protection qui peuvent être de deux ordres : soit une protection au titre des espaces boisés classés (113-1 du code de l'urbanisme) soit celle d'éléments du paysage protégés dans les conditions de l'article L151-23 de ce code. Les objectifs ambitieux de ces mesures sont de protéger le réservoir de biodiversité et les corridors écologiques d'importance régionale ou locale, et de contribuer au développement des espaces naturels et de la biodiversité, jusqu'en milieu bâti.

La définition des espaces et points particuliers concernés doit beaucoup aux propositions et apports de l'association BRUNSTATT ENVIRONNEMENT, dont les connaissances et la compétence sont avérées. On a pu observer parfois une tendance d'associations de protection de la nature à dériver vers le « toujours plus », au risque de décrédibiliser leur démarche. Je pense que ce n'est pas le cas ici. Il conviendra cependant de vérifier que des mesures inadéquates n'ont pas pu se glisser dans les résultats, comme dans le cas cité Rue Damberg qu'il faudra corriger.

D – THEMES PARTICULIERS

D1 - Zone UDa (« Carrière Ganter »)

C'est une question qui revient très majoritairement, puisqu'elle apparaît dans 131 observations, dans lesquelles elle représente souvent le seul thème traité.

Le sujet de fond est le classement en zone Uda de ce site d'une ancienne carrière, sur une aire légèrement agrandie par rapport à celle figurant déjà au POS précédent ; cette extension s'accompagne de la disparition d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés. Le règlement de cette zone UDa ne plafonne pas la hauteur des bâtiments et la corrèle à la dimension des parcelles, ce qui autorise de fait la possibilité d'immeubles de grande hauteur. Dans ces conditions est mis en cause un projet dont les caractéristiques seraient d'une centaine de logements dans une configuration atteignant quinze niveaux. Datée du 16 octobre 2017 donc intervenue durant l'enquête, la décision du préfet de région soumettant ce projet immobilier comportant un défrichement de 8480 m² à un examen « au cas par cas » dans le cadre d'une autorisation environnementale, est venue donner consistance à ce projet. [A52 – Association Préservons Brunstatt-Didenheim].

Une opposition unanime se manifeste contre ce projet et donc cette zone UDa qui le permettrait, avec une panoplie très vaste d'arguments portant entre autres sur :

- la discordance avec la notion de « village » attachée à la commune
- l'aspect esthétique et visuel d'une telle construction
- la densité de population concentrée dans un espace réduit (en raison des immeubles construits ou autorisés récemment)
- le niveau de circulation dans la rue Bellevue étroite, dépourvue de trottoirs, mettant en cause la sécurité des piétons
- la pollution, le bruit
- les effets sur l'ensoleillement des immeubles voisins
- la disparition d'un espace vert, poumon vert dans l'agglomération, avec sa faune
- la stabilité et la sécurité du site en raison de sa géologie, les effets sur les écoulements des précipitations.

Au delà des oppositions, deux propositions sont mentionnées pour faire évoluer la situation :

- revenir au zonage figurant au POS et introduire une limite de hauteur comme en zone UD voisine, solution présentée comme un moindre mal ;
- ou sanctuariser la zone dans son rôle de « poumon vert » par un classement en zone naturelle.

Réponse de la ville :

Les orientations du PADD ont ciblé la zone UDa comme un espace à densifier ; le changement de zonage, avec un classement en zone N, entraînerait une non-compatibilité du PADD et du PLU arrêté.

La commune va faire évoluer comme suit la situation de la zone UDa :

- maintien de la zone UDa sur le secteur de la rue Bellevue correspondant de l'actuelle zone, correspondant à la résidence Richemont, à la résidence Fontainebleau et à un projet de résidence (permis de construire déposé par la société SODICO) sur une parcelle située au nord-est de la résidence Fontainebleau
- création d'un secteur à projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), comprenant les zones EBC et UD telles qu'elles existaient dans le POS et une nouvelle zone UDa1 correspondant à l'ancienne zone UDa.

L'espace EBC du POS est rétabli.

La zone UDa1 peut comporter 55 logements, sans logements sociaux, en deux immeubles au minimum. Leur hauteur est calée sur la cote 291 BGF correspondant à la moyenne des hauteurs des trois bâtiments de la résidence Fontainebleau.

En zone UDi le nombre de logements (également sans prescription de logements sociaux) est inclus dans l'enveloppe de 55. La hauteur au faîtage est fixée à 12 mètres.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'option maximaliste d'un classement de la zone en zone naturelle n'est pas adoptée. La position retenue par la ville est celle qui correspond au retour aux conditions du POS précédent, autre option apparue dans les observations du public. C'est une position sage, qui sauvegarde l'espace boisé classé qui était menacé et dont le maintien est bien une condition impérative. La question de la hauteur des immeubles est arbitrée avec pondération, par référence aux conditions déjà présentes sur le site. En observant que la situation rejoint celle existant antérieurement dans le POS, et qui n'avait pas suscité de grandes alarmes, je pense que les autres thèmes de préoccupations du public, reliés directement à l'apport futur d'habitants supplémentaires, perdent de leur acuité. La commune devra cependant examiner avec une attention particulière les conditions locales de la circulation, dont spécialement celle des piétons, de leur confort et de leur sécurité.

D2 – Secteur 1AUa – Rue du Kahlberg

Les observations portant sur cette opération d'aménagement, au nombre d'une dizaine, s'intéressent fréquemment aux conditions d'accès et de desserte routière de cette zone, assurées exclusivement par la rue du Kahlberg qui est très étroite et non aménagée (le document 3d du dossier de PLU mentionne de manière inappropriée « accès principal » qui sous-entendrait la présence d'accès secondaires). Le trafic nouveau - qui aurait été largement sous-évalué [D65 – Mme WASMER] - engorgera cette rue et le réseau qui y conduit, en provoquant en outre une insécurité pour les piétons et des nuisances sonores.

Il est suggéré de rechercher d'autres possibilités d'accès [R15 – GERBER ; R17 – SPECKLIN], par exemple vers la rue du Kutzel, ou la rue Clemenceau [D62 – Mme MOUILLEFARINE], ou vers la rue de la Chasse comme dans le projet initial [D77 – DECHAMP], solution rejetée par [D62].

A propos de cette opération d'aménagement, dont les travaux sont réputés en cours [D71 – MARCOT], on critique l'implantation dans une zone écologiquement sensible, sur la base d'un permis délivré en hâte avant extinction du POS [D65]. D'autres secteurs auraient mieux convenu [A65 – Mme LE BARBU].

Les conditions d'implantation et de financement d'une conduite d'eau sont évoquées [D61 ; D77 ; D97 - DREAN]

On s'interroge sur les effets du ruissellement des eaux de pluie [D49 – METZGER ; D77 ; D97] et sur la densité de l'opération qui n'est pas établie à 40 logements par hectare [D65 ; D77 ; D97].

Réponse de la ville :

Ce secteur était déjà inscrit dans le POS et a fait l'objet d'une étude environnementale spécifique.

Le permis d'aménagement a été délivré sous la compétence du POS.

La sectorisation de la taxe d'aménagement ne relève pas du PLU.

Les viabilités sont conformes aux prescriptions du code de l'environnement (utilisation des chemins ruraux)

Analyse du commissaire enquêteur :

Le permis d'aménagement ayant été délivré et, me semble-t-il, non contesté en son temps devant la juridiction compétente, je considère qu'il s'agit là d'une opération qui est un « coup parti », dont la présence dans le PLU au titre des zones d'extension – donc du futur - me semble ne pas relever de l'évidence. Sans doute est-ce là le témoin de l'inertie qui s'attache forcément à la durée de l'élaboration du PLU (engagée depuis plus de trois ans).

Du reste je note que l'expertise spécifique à ce secteur, réalisée par un cabinet de renommée nationale et qui occupe vingt pages du rapport de présentation du PLU, conclut à la modestie des enjeux environnementaux quel que soit le critère examiné.

Par ailleurs, les apports de circulation routière provenant de la présence de 25 habitations me semblent rester à un niveau modeste et absorbable par le réseau viaire local, dans des conditions acceptables.

D3 - Secteur 1AUb – Rue de la Victoire

Largement présente à travers une douzaine d'observations, cette opération d'aménagement appelle des observations sur la pertinence de l'emplacement retenu, en raison de la nature du site qui devra être déboisé ; d'autres emplacements moins impactants pourraient être utilisés. [A4 - BIRLING ; A65 – Mme LE BARBU ; D70 – VILLETTE ; D84 – GLANZ].

Les arbres remarquables du site devraient être sauvegardés par les promoteurs [R2 – BIRLING et al ; A4].

La question des accès donne lieu à des observations contrastées. L'accès par la rue de la Victoire présente des caractéristiques insuffisantes pour accueillir le trafic supplémentaire qui sera induit par la zone : largeur ne permettant pas le croisement commode, absence de trottoirs, engorgement du débouché sur l'avenue d'Altkirch [R2 ; D84). Son aménagement est-il prévu ? ([R9 – Mme DURO]).

La desserte de la zone doit donc mettre en jeu un second accès sur la rue du 19^e Dragon ([R2]) ou pas d'accès sur cette rue [R12 – illisible] ou en créer un qui n'a pas été détecté dans le dossier [D2 – PEIGNOIS].

Il est demandé que l'impasse au 21 rue de la Victoire reste en l'état, et que la construction de l'accès par la rue du 19^e Dragon soit préalable aux travaux [R2].

Enfin, M. GLASSER, propriétaire sur site et ne voulant pas vendre, exige de conserver un chemin d'accès sans servitude aucune [A57].

Réponse de la ville :

Les accès à ce site (secteur déjà inscrit dans le POS en zone NA et réduit dans le cadre du PLU), sont prévus par la rue de la Victoire et par la rue du 19^{ème} Dragon, comme indiqué dans l'OAP.

M. Glasser, indique ne pas vouloir vendre ; souhaite-t il construire sur le terrain ? Un aménagement cohérent sera recherché lors de l'urbanisation de la zone, avec les autres propriétaires.

Analyse du commissaire enquêteur :

Par rapport au POS précédent, la commune réduit très nettement dans le PLU les surfaces consacrées à son extension. La réduction apportée à la zone NA qui existait sur ce site avec une surface plus grande contribue à cette diminution, mais il reste nécessaire de couvrir des besoins en surface d'extension et le choix fait de revenir à une zone précédemment retenue, en la réduisant, me semble légitime.

Le rythme des opérations et les modalités précises de leur exécution ne relèvent pas du PLU mais sont commandées par la mise à disposition des terrains qui doivent être acquis librement par des opérateurs. La commune est en situation de gérer ces sujets, de même que les incidences sur les conditions de circulation locales.

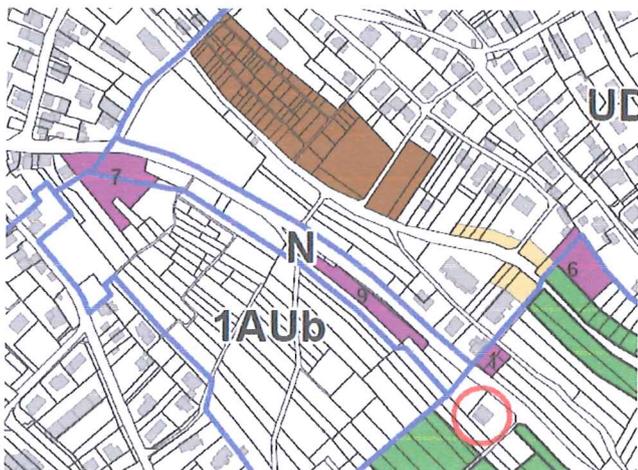
E – DEMANDES INDIVIDUELLES

Les évolutions identifiées par rapport au POS antérieur, dont la réduction des surfaces potentiellement constructibles, donnent naissance à un certain nombre de demandes individuelles recensées ci-après.

La réponse de la ville sera mentionnée en italique.

La position du commissaire enquêteur adopte la présente forme.

E1 – M. et Mme HEITZ [R6 et A37] demandent le classement en zone UD de leur parcelle Section 19 n° 652 qui est en zone N contigüe.



Avis défavorable. L'extension linéaire de l'urbanisation le long de la RD n'est pas souhaitable, ni la multiplication des accès. Le secteur est concerné par l'inventaire CIGAL sur les zones humides.

La surface urbanisable du PLU, hors T0 du SCoT, est atteinte. La parcelle ne peut être intégrée dans la zone urbaine.

Avis favorable mais **limité** à la moitié de la parcelle, de façon à permettre la création souhaitée d'un aménagement mineur de la maison existante, sans ouvrir à une nouvelle urbanisation.

E2 – M. et Mme BURNER [R8] – Demande analogue pour Section 34 – N° 81.

Avis défavorable. Parcelle éloignée de la zone urbaine, comprise au sein du réservoir de biodiversité. Parcelle boisée.

Avis conforme, défavorable.



E3 – Mlles SEILLER [R10] – Demande analogue pour la Parcelle 252 – Vorderer Hohrain – rue des Vergers.



Avis défavorable. Secteur compris dans le réservoir de biodiversité, au sein d'un espace préservé par le PLU. Les parcelles limitrophes sont classées en zone naturelle N. Cette parcelle ne peut être inscrite en zone urbaine.

Avis conforme, **défavorable.**

E4 – M. LO BRUTTO [R16] – Parcelles 147 et 248 voisines de la zone d'extension 1AUa – Demande de les y réintégrer.



Avis défavorable. Les parcelles forment une excroissance et les inclure nécessiterait l'intégration des parcelles avales. L'ensemble est intégré dans le réservoir de biodiversité. La surface urbanisable du SCoT, hors T0, est atteinte. Ces parcelles ne peuvent être classées en zone urbaine.

Avis conforme, **défavorable.**

E5 – M. GAUTHIER [A13] – Conserver en UD la parcelle 617 – Section 19

Avis favorable. Il s'agit d'un fond de jardin.

Avis conforme, **favorable.**



E6 – Mme Maria-Pia MAURER-DUSS [A42] – Section 19, parcelles N° 213 et 214.

- a) Classer en zone UD la parcelle 213
- b) Supprimer l'Espace Boisé Classé attribué à une partie des deux parcelles.



Avis défavorable. Ces parcelles forment une excroissance ; leur accessibilité est difficile. La surface urbanisable du PLU, hors T0 du SCoT, est atteinte. La partie boisée des deux parcelles participe à la trame verte de la commune.

Avis conforme, **défavorable**.

E7 – M. José DIRRIG [A44] – Parcelle n° 11 située en zone d'extension 1AUb, à reclasser en UA.

Avis défavorable au classement total en zone UA, avec maintien d'une partie de la parcelle en zone 1AUb pour garantir une cohérence entre les deux zones UA (possibilité de construction importante en hauteur) et 1AUb (caractère pavillonnaire).

Avis favorable au classement en zone UA de la partie avant (côté rue du 19è Dragon) entre les garages et la maison – zone non impactée par la zone humide CIGAL puisque c'est un espace déjà artificialisé.



Avis conforme, **favorable** au classement partiel en zone UA de cette parcelle atypique démembrée actuellement entre trois zones.

E8 - Mme Marie-Claude MULLER [A51] – Demande non quantifiée à propos de la Parcelle 158 Section 41 située en zone N du secteur Tannenwald. Oralement a été évoqué le souhait de construire deux maisons



Avis défavorable. Le règlement du PLU permet une extension limitée de 50 m² de la construction à usage d'habitation existante. On ne peut rajouter de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Avis conforme, **défavorable**, en relevant en outre le caractère boisé de la parcelle.

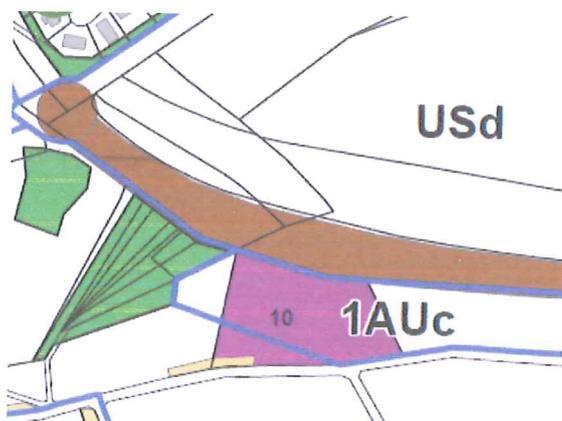
E9 – M. Jean-Luc SCHUTZ [D4] – Supprimer la zone N située le long de la rue du 19^{ème} Dragon, à hauteur de la zone 1AUb. A minima, limiter cette zone N à la seule parcelle 530.

Mme LE BARBU [A65] demande au contraire l'élargissement de cette zone N.

Avis favorable à la demande de M. SCHUTZ de supprimer la zone N sur la parcelle 4 section 34 ; **avis défavorable** à la demande de Mme LE BARBU. Lors de l'élaboration du PLU la commune a envisagé la classification de cette parcelle en zone N impactée par la cartographie de préservation des zones humides (CIGAL) Après vérifications la parcelle 4 section n°34, propriété de M SCHUTZ n'est pas impactée par les protections liées à cette zone. Il convient de revenir à une classification en zone urbanisable telle qu'elle existait dans le POS

Avis conforme.

E10 – Mme WALDVOGEL [D79] – Intégrer dans la zone 1AUc la totalité de la parcelle 84 qui ne s'y trouve que partiellement.



Avis défavorable. La surface urbanisable du PLU, hors T0 du SCoT, est atteinte. La partie de parcelle ne peut être incluse.

Avis conforme, **défavorable**.

E11 – MM. CORNET [A48] demandent la sortie du régime EBC pour cinq parcelles au lieu-dit Finsterwald. Voir le plan ci-dessus : il s'agit, parmi les dix parcelles allongées se terminant en pointe situées sur la partie gauche du plan, des cinq situées au sud-ouest.

Avis défavorable pour les raisons générales mentionnées en C9 ci-dessus.

Avis conforme, **défavorable**.

E12 – Mme Martine PIERRE [A2] – Propose un déclassement d'EBC sur sa parcelle n° 23 Section 4 (cette parcelle ne me semble pas concernée par un EBC dans le projet de PLU).



Avis favorable. Une erreur matérielle a supprimé le report dans le projet de PLU d'un EBC de 1090 m² environ sur cette parcelle. Il sera rétabli, mais limité à l'emprise d'un talus existant soit sur 470 m² environ.

Avis conforme, **favorable**.

E13 – FONCIERE HGUES AURELE [D50] – Demande de réductions localisées du périmètre de la zone 1Aub, portant sur les six parcelles Section 34 – N° 507 à 512.

Avis favorable. Adaptation mineure.

Avis conforme, **favorable**. Il s'agit de parcelles de fond de propriétés qui ne présentent aucune probabilité de pouvoir être intégrées dans le périmètre actuel de la zone 1Aub.

E14 – M. GLASSER [A57] – Conteste le classement en zone N de sa parcelle Section 34 N° 234 et, si le classement est maintenu, demande le remboursement de l'excédent de droits qu'il a payé.



Avis défavorable. Cette parcelle boisée, située à l'intérieur de la zone N au sein du réservoir de biodiversité, ne peut être reclassée en zone urbanisable.

Avis conforme, **défavorable**. Pour le reste, les questions fiscales ne relèvent pas du PLU.

E15 – La SCEA Morand KOELBERT [A40] demande que soit acté dans le PLU son projet d'établir une retenue collinaire individuelle.

Cette question ne relève pas directement du PLU. Le projet est appelé à se trouver en zone N ou A, où les affouillements ou exhaussements relatifs à des opérations autorisées sont possibles. Sans préjudice de procédures et d'autorisations spécifiques, la possibilité semble ouverte.

Avis **conforme** : hors sujet du PLU.

F – AUTRES OBSERVATIONS

F1 - L'Association BRUNSTATT ENVIRONNEMENT [A49 et A50] apporte des propositions complémentaires pour la protection d'éléments naturels, et produit diverses observations sur des pièces écrites du projet de PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je note que la ville émet des avis favorables ou défavorables, selon le cas, sur les nombreuses demandes complémentaires présentées par cette Association, qui a très largement contribué à l'élaboration du PLU. Je n'ai pas une connaissance suffisante des milieux décrits et de leur intérêt intrinsèque, connaissance qui ne s'acquiert qu'au fil des années à partir d'une fréquentation assidue assortie de compétences spécifiques, pour juger de la pertinence et de la valeur des propositions faites, ni des avis émis par la commune. Je m'en remets à l'esprit d'écoute réciproque et de coopération qui règne entre la municipalité et l'association pour les laisser conclure définitivement sur ces divers points.

F2 – M. SANTORSOLA [A56] fait part de ses préoccupations à propos de l'axe routier Rue Clémenceau --> Rue de Turenne --> Rue des Buissons, qui va supporter un accroissement considérable de circulation occasionnant de fortes nuisances.

La commune de Brunstatt a hiérarchisé la voirie communale en plusieurs niveaux. L'axe Clémenceau/Turenne se situe sur une voie prioritaire qui permet de desservir un nombre important de secteurs d'habitats.

De nombreux aménagements de sécurité ont été créés et doivent se développer sur cette voie (aménagement de sécurité rue des buissons/Alpes) programmés en 2018.

Sujet relevant des aménagements de voirie et des mesures de police, non directement rattachable au PLU.

F3 – Mme LE BARBU [A65] fait part de points particuliers traités en plusieurs rubriques.

Observation sur le caractère constructible de la zone AD (maraîchage).

L'édification d'un logement n'interviendrait que s'il est nécessaire à l'activité agricole.

Le chemin rural traversant cette parcelle sera-t-il maintenu ?

Le chemin rural sera dévié pour permettre la création de la voie nouvelle reliant la rue du Docteur Mangeney à la RD 21. La continuité du chemin rural sera assurée en parallèle à la voie nouvelle pour déboucher sur l'artère départementale précitée.

Uniformisation du type de clôtures en zones N et A.

Dans le cadre des remarques de la Chambre d'Agriculture au titre des Personnes Publiques Associées, il n'a pas été relevé d'incohérences au sujet des clôtures installées en zone A et en zone N. Cependant, la commune ne voit pas d'inconvénient à uniformiser les zones A et N sur ce point, à savoir l'autorisation de créer des clôtures à larges mailles.

Oublis dans le répertoire des bassins de rétention.

Le zonage d'assainissement (qui est en cours de révision) intégré au PLU en tant que pièce annexe n'identifie pas l'ensemble des bassins existants sur le territoire. Le futur plan de zonage d'assainissement fera état des modifications et sera annexé le moment venu au PLU approuvé.

Corrections dans le rapport de présentation.

L'erreur matérielle sur l'intitulé des décharges sera rectifiée dans le rapport de présentation Effectivement il a été évoqué lors des échanges avec l'association Brunstatt Environnement de protéger un arbre isolé en limite de la zone AUc. Ce point de protection sera rectifié sur le plan.

Concernant l'alignement des arbres sur la RD 21 la commune engage une vérification sur les documents d'étude ayant servi à l'arrêt du PLU

Demande de complétude de la ceinture verte.

Le PADD et le PLU arrêté sont conformes au SCoT dont dépend le SRCE qui délimite les réservoirs de biodiversités et les corridors écologiques ; la commune reste conforme au schéma de principe « espaces agricoles et forestiers » du PADD arrêté

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la commune.

VI – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Ainsi qu'il est rappelé en IV-A ci-dessus, les personnes publiques associées (PPA) ont émis huit avis relatifs au projet de PLU tel qu'arrêté le 28 février 2017, avis qui ont été insérés dans le dossier d'enquête. La commune a apporté en tant que de besoin des réponses à ces avis, dans le document annexé au présent rapport signalé en IV-E ci-dessus (« Clôture de l'enquête »).

Les huit avis émanent des autorités et organismes suivants, selon une présentation qui ne les détaille que pour autant qu'ils appellent *une réponse ou prise de position de la commune* suscitant un commentaire du commissaire enquêteur. Pour ce qui est des autres réponses ou prises de position de la commune, je précise que je suis d'accord avec elles..

Conseil départemental du Haut-Rhin : avis favorable.

Institut national de l'origine et de la qualité : pas de remarque

CCI Alsace Eurométropole.

La Chambre de Commerce et d'Industrie est réservée sur l'implantation de l'emplacement réservé n° 7 destiné au logement social, qui apparaît comme un grignotage de surface économique dans la Zone d'Activités de l'III. Si le projet est maintenu, il faudra veiller aux conditions de séparation des flux, en particulier pour la sécurité des habitants.

Des adaptations seront apportées notamment par rapport à la problématique du logement social.

Comme exposé en V -C4 ci-dessus, je retiens que cet emplacement ER n° 7 est confirmé et qu'il est loin de présenter à mes yeux une implantation idéale.

Mulhouse Alsace Agglomération m2a :

m2a émet une réserve afin de conserver la vocation économique de la zone d'activités de la rue de l'III. Ce cas a été examiné à propos de l'avis précédent.

m2a recommande de relocaliser ailleurs l'emplacement réservé n°8 destiné au logement social qui est dans l'emprise du passage potentiel du canal du Rhône au Rhin à grand gabarit.

La commune supprime l'emplacement réservé n° 8.

J'en prends acte, en soulignant au passage combien je suis étonné par l'évocation de l'emprise qu'il faudrait réserver pour un projet de canal à grand gabarit dont je rappelle que la déclaration d'utilité publique a été abrogée en 1997.

Sivom de la région mulhousienne : réitère ses avis initiaux, particulièrement celui concernant les dispositions d'eaux pluviales des zones A et N qu'il invite à prendre en compte.

Le règlement concernant les « parties « eau » et « assainissement » sera adapté en lien avec les demandes du service compétent.

Dont acte.

Chambre d'Agriculture Alsace : avis favorable, sous deux conditions.

Revoir le classement en zone A des prairies et cultures situées en zone N du futur PLU

Les délimitations des zones s'appuient sur les sensibilités environnementales et notamment le noyau de biodiversité. Le classement en zone N n'est pas en contradiction avec l'activité agricole.

Néanmoins je note que le règlement du PLU pour la zone N n'est pas explicite sur cette absence de contradiction. La possibilité de l'activité agricole n'est pas affirmée dans cette partie du document, et le rapport de présentation gère très brièvement la question en sept mots.

Preciser dans l'OAP de la zone 1AUc que l'actuel chemin agricole très fréquenté par les engins agricole reste accessible. Le traitement des fronts avec l'espace agricole devra se faire sur l'emprise de la zone 1AUc afin de ne pas consommer de foncier agricole supplémentaire.

Je constate que la rédaction des OAP pour la zone d'extension 1AUc répond aux conditions posées.

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin : avis favorable, sous deux réserves.

Limiter le périmètre du secteur Aax autour des bâtiments existants et à leurs proches abords.

Le périmètre sera réduit.

Ce sous-secteur Aax, d'une taille de 5,6 hectares, est manifestement beaucoup trop étendu eu égard à son objectif : permettre les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole actuelle ou future, et ce sous conditions qui sont celles du secteur Aa.

Fixer des règles de densité en Na et Nb afin d'encadrer l'emprise de l'abri couvert et des boxes à chevaux.

Une limitation de l'emprise au sol sera ajoutée dans le règlement. Dont acte.

Préfet du Haut-Rhin : il note une qualité améliorée du dossier de PLU après prise en compte de la majorité des remarques émises dans une lettre d'observations du 14 février 2017 de la Direction Départementale des Territoires, ce qui améliore la qualité du dossier de PLU arrêté, notamment pour ce qui concerne :

- le projet de développement communal ;
- la gestion économe de l'espace ;
- les besoins en logements sociaux ;
- la protection de l'environnement ;
- la gestion de la ressource en eau et de l'assainissement;
- la prise en compte des risques.

Le préfet donne un avis favorable, sous réserve de reprendre trois points.

Modifier le règlement de la zone Aax, réduire sa taille et justifier son recours à titre exceptionnel.

La délimitation du secteur Aax sera réduite, comme mentionné à propos de l'avis de la CDPENAF du Haut-Rhin. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont nécessaires, comme mentionné au règlement : « Les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles sont autorisées à condition d'être nécessaires et destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire. Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont l'édification doit obligatoirement être antérieure ou concomitante. ». Ce point a été validé par la chambre d'agriculture.

A partir du moment où la taille du sous-secteur Aax est ramenée à sa dimension suffisante, les conditions posées par le règlement me semblent garantir une mise en œuvre justement encadrée des possibilités de construire.

Homogénéiser les chiffres du PADD et du rapport de présentation, notamment pour définir précisément les besoins en extension urbaine.

Le nécessaire sera fait. Dont acte.

Remplacer "logement aidé" par "logement locatif social".

La terminologie sera modifiée ; pour l'essentiel, la terminologie proposée est déjà utilisée dans le projet de PLU.

Dont acte.

L'avis de l'Etat émis par le préfet est accompagné d'une annexe technique détaillée produite par la Direction Départementale des Territoires. dont je relève les points qui donnent lieu à réponse ou prise de position de la commune :

Les échéances diffèrent entre le rapport de présentation (2031) et le PADD (2036). La date doit être homogène dans tous les documents du PLU.

Les dates seront homogénéisées.

Pour accueillir 271 logements supplémentaires, la zone d'extension nécessaire devra être ramenée à 8,44ha. Le projet de PLU prévoit trois zones d'extension: une zone 1AUa de 2,5 ha,

une zone 1AUb de 4,2 ha, une zone 1AUc de 3,6ha, soit 10,3ha. Ces surfaces devront être réduites en conséquence.

Il faut tenir compte de la rétention foncière, ainsi que des besoins fonciers nécessaires à d'autres aménagements que les logements (trame verte, parkings, etc).

Je note également que la zone 1AUa ne comptera que 25 logements environ, soit une surface équivalant à 0,6 ha portant 40 logements par hectare. La surface « homogénéisée » de la zone d'extension devient alors $0,6 + 4,2 + 3,6 = 8,4$ hectares, conforme à l'attente.

Je relève enfin que l'évolution de la façon dont est envisagé le cas du logement locatif social peut demander un réexamen par la DDT (voir en V – C4 ci-dessus)

Fait à Colmar le 30 novembre 2017

Le commissaire enquêteur


René JACQUES

Annexes au rapport (voir IV – E)

- 1 - Procès-verbal de synthèse des différentes observations
- 2 - Réponses de la ville aux différentes remarques à l'issue de l'enquête publique (25 pages)
- 3 - Réponses de la ville aux observations des Personnes Publiques Associées (17 pages)

Commune de BRUNSTATT-DIDENHEIM

ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)
du territoire de Brunstatt (partie de la commune de Brunstatt-Didenheim)

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au terme de l'enquête publique conduite dans les conditions rappelées dans le rapport ci-joint, je suis en mesure d'exposer les éléments et conclusions suivants :

GENESE DU PROJET

L'enquête publique a concerné le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Brunstatt-Didenheim (Haut-Rhin), PLU portant sur le seul territoire de la commune déléguée de Brunstatt.

Décidée par délibération du 23 septembre 2014, la procédure engagée alors visait à transformer en PLU les deux POS qui couvraient à l'époque le territoire de la commune de Brunstatt.

Au 1^{er} janvier 2016 les communes contiguës de Brunstatt et Didenheim ont été constituées à leur demande en commune nouvelle de Brunstatt-Didenheim. A cette date la commune de Didenheim était également engagée dans une procédure de révision du PLU dont elle était dotée. En application de la possibilité ouverte par l'article L153-10 du code de l'urbanisme la commune nouvelle a décidé d'achever séparément les deux procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016, donc de poursuivre la transformation entamée de POS en PLU sur le territoire de la commune déléguée de Brunstatt.

En cours de route la commune s'est trouvée concernée par la caducité des POS intervenue de par la loi au 27 mars 2017 puisqu'elle n'avait pas achevé le processus engagé. Depuis, la commune déléguée de Brunstatt ne dispose donc plus de document d'urbanisme et fait application du Règlement National d'Urbanisme sur son territoire. La procédure est devenue celle de la création d'un PLU.

Au terme du processus, par délibération du 28 février 2017, le conseil municipal de Brunstatt-Didenheim a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) et l'a transmis pour avis aux personnes publiques associées à l'élaboration du document. En suite de quoi, en application de l'article L153-19 du code de l'urbanisme, ce projet ainsi arrêté a été soumis à enquête publique.

PRESENTATION GENERALE

A - Situé au sud-sud ouest de la ville de Mulhouse, dont il est limitrophe, le territoire de Brunstatt, couvre une superficie de 966 hectares. Il occupe le fond plat de la vallée de l'III, à l'altitude 245 m environ, et le rebord occidental d'un vaste ensemble de collines du plateau sundgauvien culminant à 351 m d'altitude.

La vallée de l'III livre passage, à côté de la rivière, au canal du Rhône au Rhin, à la voie ferrée Mulhouse-Belfort et à la RD 432, axe important reliant Mulhouse à Altkirch.

Le village ancien qui est le centre actuel de la commune s'est établi le long de la RD 432. Le caractère inondable de la vallée a orienté le développement du village vers les flancs de

collines qui ont été colonisés peu à peu, supportant un tissu pavillonnaire récent qui a tendance à s'étendre sur le plateau.

Les espaces naturels restent cependant les plus présents sur le territoire communal. L'agriculture en occupe 41 % et les massifs boisés 28%. Une grande partie de ces territoires présente une grande sensibilité environnementale et une forte richesse paysagère.

Le projet de PLU est articulé à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont la trame est constituée des trois grandes orientations que sont :

- la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation ou la remise en état des continuités écologiques

- les politiques d'urbanisme, d'aménagement, de l'habitat et des loisirs

- le développement économique et commercial, les transports et déplacements et le développement des communications numériques

Chacun de ces thèmes est détaillé à son tour en six ou cinq orientations particulières qui balaient son champ.

Le PADD se conclut par des objectifs chiffrés de modération de la consommation, de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

B - Pour l'observateur extérieur que je suis les motifs de la création d'une commune nouvelle réunissant Brunstatt et Didenheim n'apparaissent pas d'une grande évidence. Les communes ont des poids démographiques contrastés. Bien que contigus, leurs territoires sont en quelque sorte séparés par l'Ill et surtout par les effets d'un plan de Protection contre les Risques d'Inondation qui crée entre eux un large « no mans land » hostile au rapprochement des lieux de vie et d'activité.

C'est pourquoi j'aurais pensé que les voies et les moyens favorisant l'esprit unitaire d'une « commune nouvelle » voulue par des délibérations concordantes des deux conseils municipaux seraient privilégiés. Parmi eux, clairement, l'élaboration d'un PLU unique sur l'ensemble du territoire communal aurait été un signal majeur. Ce qui serait allé à minima dans le sens de la volonté du législateur qui, au-delà même de l'échelle communale, privilégie l'élaboration de PLU à l'échelle intercommunale. L'élaboration du PLU de Brunstatt ayant été décidée en septembre 2014, je pense qu'il n'aurait pas été insupportable de revenir sur cette décision à peine plus d'un an plus tard, au moment de la création de la commune nouvelle, en conservant l'acquis des travaux préliminaires qui auraient très probablement pu être réinvestis dans la démarche nouvelle.

Ce n'est pas la voie qui a été choisie. Les deux communes déléguées continuent leurs vies séparées dans le domaine de l'urbanisme, ainsi qu'il est permis par la loi – de manière facultative. C'est pour une durée d'au moins dix ans que ce « développement séparé » va produire ses effets sans incidence positive en faveur de la notion de « commune nouvelle ».

Je pense qu'il y a eu là une réelle occasion manquée, et je le regrette profondément.

CONCERTATION PREALABLE

Je relève la bonne consistance du processus de concertation continue qui a été engagé conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, selon des modalités définies par la délibération du 23 septembre 2014.

- Les documents d'élaboration du PLU ont été mis à la disposition du public en mairie au fur et à mesure de leur avancement, ainsi qu'un registre permettant de recueillir les observations (depuis novembre 2015). Seules quatre personnes en ont fait usage.

- Ces documents ont été mis en ligne sur le site de la mairie depuis novembre 2016.

- Deux numéros du bulletin municipal ont donné des informations sur le dossier

- Deux réunions publiques ont été organisées, en juin et décembre 2016. Elles ont rassemblé une centaine de personnes au total.

J'en retiens que l'élaboration du PLU a été conduite avec un grand souci d'information et de participation du public et également i des associations et des milieux socioprofessionnels.

LES CONDITIONS DE L'ENQUETE

A - La publicité donnée à l'existence de l'enquête a été très convenablement organisée, à travers les publications légales dans la presse et l'affichage d'un avis au public assuré dans les deux mairies des communes déléguées, sur cinq dispositifs d'affichage urbain et sur les journaux lumineux. Le Bulletin municipal a diffusé cet avis et il a été annoncé sur le site Facebook de la commune.

A côté de ces moyens devenus traditionnels est intervenue l'application des mesures de dématérialisation décidées par l'ordonnance du 3 août 2016, qui ont été les suivantes :

-Le dossier d'enquête complet a été mis en ligne avant même le début de l'enquête, le 8 septembre ; il est resté consultable sur le site internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête (et l'est d'ailleurs resté depuis).

-L'avis au public a été publié également sur le site internet de la commune.

-Le public pouvait consigner ses observations sur un registre dématérialisé tenu à sa disposition sur un site internet dédié élaboré par une société prestataire choisie par la commune. Ce site a été accessible du 18 septembre à 9h00 au 23 octobre à 17h00, selon les horaires officiels de l'enquête.

-Un accès gratuit au dossier a été assuré sur un poste informatique de la mairie, aux mêmes dates et horaires que l'accès au dossier « papier ».

Je juge très positivement l'intervention de ces mesures nouvelles, à l'exception de la dernière qui n'a connu aucune mise en application faute de demande du public. Ce qui n'exclut aucunement qu'en d'autres occasions, d'autres lieux et avec d'autres personnes, elle puisse être utile et efficace.

En particulier la mise en ligne du dossier en anticipation de l'enquête, dès qu'il est dans son état définitif, est une bonne initiative qui renforce pour les personnes intéressées les possibilités de prendre connaissance du dossier et de préparer leurs observations.

B - J'ai eu bon nombre d'occasions de m'irriter à la lecture du dossier de PLU arrêté, en y détectant au fil des documents un nombre important de défauts de divers ordres :

-nombreuses fautes d'orthographe

-indications erronées, souvent à propos de repérage géographique

-formulations inappropriées, incomplètes, peu claires, relevant du langage technocratique.

Je ressens ces défauts crispants, qui sont à mes yeux le témoignage d'une attention insuffisante au niveau de la rédaction puis de la relecture, comme un manque d'égards envers les citoyens qui sont bien, en fin de compte, les destinataires et les utilisateurs du document final.

Pour ne pas alourdir mon Rapport par une compilation laborieuse, j'ai passé du temps avec le service concerné de la mairie à recenser et mettre en évidence ces défauts, sans prétendre être exhaustif, de manière à ce que le PLU puisse être corrigé lors de la séquence suivante.

LE PUBLIC

Je n'ai pas été déçu par la participation du public sous toutes ses formes :

-les trois permanences que j'ai tenues en mairie ont connu un afflux tel qu'elles ont dû être prolongées à chaque fois, passant de deux à cinq heures (deux fois) ou à trois heures. Malgré des attentes parfois longues, mes visiteurs sont demeurés courtois et nos entretiens se sont passés dans des conditions agréables. Ce qui m'a permis d'en recevoir soixante-dix-huit à l'occasion de cinquante entretiens, visiteurs qui ont laissé 17 observations écrites dans le registre et ont déposé souvent une lettre ou document ;

-63 lettres ou documents ont été annexés au registre, remis lors des visites ou envoyés en mairie

à mon attention ;

-105 observations ont été publiées par voie électronique sur le registre dématérialisé spécifique annoncé dans l'avis au public. Pour une première expérience personnelle de cette modalité, je porte sur cette modalité une appréciation très positive :

-le champ d'origine géographique des observations devient beaucoup plus vaste. Certaines sont parvenues de Suisse, de Guyane, des USA. Ce n'est pas l'existence du registre dématérialisé qui permet ceci, puisque l'envoi d'un courrier au commissaire enquêteur aurait le même résultat, mais c'est la mise en ligne du dossier d'enquête qui assure une connaissance du dossier géographiquement illimitée alors qu'elle était jusque là restreinte aux lieux de dépôt d'un dossier « papier ».

-le registre dématérialisé est accessible en permanence, jusqu'au dernier moment. Typiquement, la 105 ème observation a été inscrite dans le registre 48 secondes avant la clôture de celui-ci le dernier jour de l'enquête.

-le commissaire enquêteur est informé chaque jour à son domicile des observations mises en ligne, ce qui facilite l'exécution de sa mission. Dans le cas présent un mèl systématique envoyé à 8h00 par la société prestataire m'informait de l'arrivée -ou non- d'observations la veille, en me donnant les accès à ces dernières.

-par contre, je n'ai pas détecté en moyenne de différence de « qualité », sur la forme ou sur le fond, entre les observations dématérialisées et celles formulées sur support papier.

Je n'ai pas davantage été surpris par la tonalité des 185 observations recensées au total, qui pour le plus grand nombre sont de nature critique sur des points déterminés du projet de PLU, ou expriment des demandes individuelles de modification de celui-ci.

Au total, la participation du public cumulée sur la phase de concertation préalable et sur l'enquête publique conduit à un peu moins de trois cents « expressions ». J'estime que cela représente un bon niveau d'investissement de la part du public, sans ignorer que certaines personnes sont intervenues dans les deux séquences, ce qui majore artificiellement le résultat final.

Pourtant, même à ce bon niveau et pour s'en tenir à une approche arithmétique sans nuances, force est de constater que les quelque trois cents « expressions » qui se sont manifestées d'une manière ou d'une autre à l'occasion de cette procédure représentent moins de cinq pour cent de la population communale. Un intervenant a fait remarquer que « la citoyenneté est en marche » et que « l'expertise citoyenne » doit être prise en compte, mais elle a une expression qui reste assez peu audible. Pas suffisamment, en tout cas, pour s'affranchir de la représentation démocratique qui confie au conseil municipal régulièrement élu le soin de délibérer et de décider en définitive.

SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

A - Le projet de PLU est à mes yeux le fruit d'une réflexion bien construite, menée avec compétence par les élus et l'organisme qui les a accompagnés, et qui débouche sur un document de contenu très appréciable.

Le rapport de présentation, document compact de 208 pages, après avoir décrit l'état initial de l'environnement communal puis exposé les données socio-économiques et fait le bilan du POS, présente et justifie les choix d'aménagement retenus par le PADD ainsi que les dispositions réglementaires qui en découlent. Le rapport est accompagné d'un diagnostic urbain présenté à travers une intéressante analyse spatiale portant sur les divers secteurs du précédent POS.

Les objectifs et les orientations d'aménagement du PADD permettent la valorisation et la préservation des espaces naturels. En matière de développement urbain les choix opérés recherchent une compacité des entités agglomérées pour abriter un développement démographique mesuré, en évitant la fragmentation des espaces et le mitage des espaces naturels.

Le règlement, le plan de zonage et diverses pièces annexes complètent le PLU.

B – Le choix d'un développement démographique au rythme de 0,9 % par an sur longue période, soit jusqu'en 2035, est un peu supérieur à la tendance observée ces dernières années, aux alentours de 0,7 %, ainsi qu'à la perspective moyenne envisagée sur le territoire du SCoT. Ce rythme conduit à près de 1100 habitants supplémentaires, soit 17% de plus qu'en 2013. Je le trouve réaliste et justifié par l'attractivité propre de la commune et le statut de « commune noyau » qui lui est attribué par le SCoT. Je pense également que l'ajustement de la situation de la commune vis-à-vis de son parc de logements locatifs sociaux devrait contribuer à pousser vers le haut ce taux de croissance démographique.

C – Je juge très positivement l'action de la commune pour modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain. Jusqu'en 2035 les besoins en zone d'extension urbaine, à travers trois zones 1AU, s'établissent à 10,3 hectares, soit moins de 1,1 % du ban communal, alors que le POS comportait plus de 80 hectares de zones d'extension NA. Ainsi est enrayer efficacement le processus qui conduisait à entamer toujours plus les espaces ruraux et naturels.

Ceci est permis entre autres par le recours à la densification de l'espace urbain par utilisation des vides interstitiels et en fixant un objectif de densité moyenne de 40 logements à l'hectare. Je suis convaincu que cette dernière n'est pas synonyme de grands collectifs que l'on imagine mal à Brunstatt mais peut s'exprimer par des actes architecturaux intéressants et de qualité.

D – Je constate que le PLU agit très efficacement pour protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers. Le premier constat est celui de la rétrocession de 70 hectares placés anciennement en zone NA, qui reviennent à la zone agricole A pour 10 ha, alors que 60 ha retournent en zone naturelle N ; ces dernières surfaces correspondent à de la forêt et de la friche, mais aussi à des espaces de pâturage et de culture.

Les espaces forestiers, les berges humides de l'III, d'autres milieux naturels d'une grande richesse sont protégés par leur situation en zone N, assortie d'une protection en qualité d'Espaces Boisés Classés ou des protections au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le PLU est attentif à préserver la « trame verte et bleue » définie au niveau régional par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et qui intéresse le ban communal de deux façons :

- par un vaste réservoir de biodiversité couvrant 206 ha dans le secteur des collines
- par trois corridors écologiques d'importance régionale

Les mesures de protection prises sur les mêmes bases assurent la protection souhaitée.

E – Pour ce qui est des dispositions envisagées en secteur urbain, un élément de zonage a retenu mon attention d'autant plus qu'il a fait l'objet de 70 % des observations présentées. Il s'agit du secteur UDa dit « Carrière Ganter ».

Le sujet de fond est le classement en zone UDa de ce site d'une ancienne carrière, sur une aire légèrement agrandie par rapport à celle figurant déjà au POS précédent ; cette extension s'accompagne de la disparition d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés. Le règlement de cette zone UDa ne plafonne pas la hauteur des bâtiments et la corrèle à la dimension des parcelles, ce qui autorise de fait la possibilité d'immeubles de grande hauteur. Dans ces conditions est mis en cause un projet dont les caractéristiques seraient d'une centaine de logements dans une configuration atteignant quinze niveaux. Une opposition unanime s'est manifestée contre ce projet avec une panoplie très vaste d'arguments que je partage pour l'essentiel.

Face à cette émotion, l'évolution retenue par la ville est celle qui correspond au retour aux conditions du POS précédent, qui est une option apparue dans les observations du public. C'est une position que je juge sage, qui sauvegarde l'espace boisé classé qui était menacé et dont le maintien est bien une condition impérative. La question de la hauteur des immeubles est arbitrée avec pondération, par référence aux conditions déjà observées sur le site.

F – J'ai porté une attention particulière à la question des logements locatifs sociaux (LLS). Concernée par l'obligation légale de compter au moins 20% de ces logements, la commune de Brunstatt est déficitaire en LLS, de 251 logements au 1^{er} janvier 2015 et elle a introduit dans le

projet de PLU tel que soumis à l'enquête les dispositions nécessaires pour arriver à l'objectif assigné. Toute une panoplie est mise en œuvre, qui permettrait de mobiliser un potentiel estimé par le rapport de présentation à « près de 430 logements ».

Je me suis beaucoup interrogé sur la réelle pertinence voire la sincérité du dispositif ainsi mis en avant, dont une majeure partie – soit de l'ordre de 290 logements – reposait sur quatre sites identifiés comme devant recevoir 100 % de logements sociaux. L'un d'entre eux, l'emplacement réservé n° 4, est situé à proximité du cimetière, dans un secteur proche du centre ville et du cœur de celle-ci, ce qui est un élément positif au regard des attentes de mixité sociale. Les trois autres, par contre, sont les emplacements réservés ER 7 et ER 8 et une zone UCa dont la caractéristique est d'être situés aux confins du territoire communal (ER 8 et zone UCa), ou, pour l'ER 7, d'être implanté à l'ouest du canal du Rhône au Rhin, en dehors des lieux d'animation du bourg. L'impression que j'en retire est que l'on envisage de créer des concentrations de LLS (100 % de logements) rejetées au plus loin possible en périphérie du bourg, ce qui est reproduire les situations qui nécessitent depuis trente ans des « politiques de quartiers » bien difficiles à conduire et n'est pas du tout dans une approche de mixité sociale.

Dans sa réponse aux observations, la ville fait part de son choix d'apporter des évolutions très substantielles à la baisse des mesures inscrites dans le projet de PLU, en allégeant le dispositif dans l'attente du futur Plan Local de l'Habitat, sachant que l'actuel PLH est réputé caduc.

Les perspectives attendues sur la base d'un dispositif fortement amendé ne sont pas explicitées, ce qui est dommage ; j'estime qu'elles conduisent à un potentiel assez nettement diminué, probablement à la limite basse des attentes et des besoins en l'état actuel. avec des résultats en terme de mixité sociale dégradés, ce qui ne me satisfait pas.

G – J'estime que le contenu du PLU est bien modeste dans ses ambitions en matière d'énergies renouvelables. Il en est de même pour les transports et déplacements, domaine où les transports en commun pourraient sans doute progresser alors que le réseau de voirie de la ville me semble difficilement améliorable. Enfin je n'ai pas perçu un grand emballement en faveur du développement des communications numériques, pourtant cité en 3.5 du PADD.

Sur la base des éléments mentionnés ci-dessus et des appréciations que j'y porte, renvoyant également à l'ensemble de mon rapport, constatant que les conditions d'élaboration du PLU, de la concertation préalable, de l'enquête publique ont été normales et conformes aux dispositions en vigueur,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU portant sur le territoire de la commune déléguée de BRUNSTATT.

Cet Avis Favorable est donné sous les **RESERVES** suivantes :

- procéder à une rigoureuse mise en ordre des pièces écrites et des documents graphiques définitifs en éliminant les erreurs qui les affectent ou en apportant les compléments ou modifications qu'ils nécessitent
- prendre en compte le contenu des avis donnés par les personnes publiques associées
- confirmer les modifications apportées à la zone UDa dite « carrière Ganter »
- présenter de manière complète la situation retenue pour le cas des logements locatifs sociaux.

En outre j'émet, à l'appui de mon avis favorable, les recommandations suivantes :

- examiner s'il est judicieux de conserver la seconde zone UDa qui a fait le plein de ses capacités
- susciter la mise à jour du PPRI de l'III, en vue de faire apparaître les évolutions positives liées aux travaux faits sur cette rivière
- procéder au ré-examen de la pertinence des classements en EBC ou au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme touchant des espaces situés dans le milieu urbain.

Fait à Colmar le 30 novembre 2017

Le commissaire enquêteur


René JACQUES