

ENQUÊTE PUBLIQUE

SUR LA DEMANDE PRÉSENTÉE PAR LA COMMUNE D'OTTERSTHAL EN VUE DE FAIRE ADOPTER LA RÉVISION DE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

B.- AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LA MÉTHODE

Dans un premier temps, les avis du CE se référeront au mémoire en réponse renseigné par M. le Maire et des adjoints lors de la réunion du 20 février 2020. En l'absence de courriels et d'annotations sur le registre, seront ensuite commentés les avis des PPA que le bureau d'études ÉCOLOR a commentés ce même jour au nom de la municipalité. Puis j'examinerai certains aspects du projet avant de formuler mon avis personnel sur l'ensemble et donnerai mes conclusions.

VI. MEMOIRE EN REPOSE DE LA MUNICIPALITE

Au cours de cette réunion toutes les questions sauf une ont reçu une réponse.

Numéro	Objet de la demande de mémoire en réponse	Réponse de la Municipalité lors de la réunion du 20 février 2020
1	L'absence d'annotation sur le registre d'enquête n'est pas inquiétante. Deux réunions ont pourtant été organisées préalablement à l'enquête qui ont rassemblé une cinquantaine de personnes. Le dossier de présentation par sa clarté et les informations qu'il donnait méritait d'être consulté par les administrés or ce ne fut pas le cas. Des explications ?	Les plans ont été exposés lors des réunions de concertation qui ont été marquées par de nombreux échanges. Le public a été informé par des articles dans la presse locale, par le bulletin municipal « OTTERSTHAL Infos et l'annonce officielle dans les DNA. Et les infos doivent circuler dans le village. L'information du public a donc été suffisante ; les habitants du village ne s'opposant pas au projet n'ont peut-être pas jugé utile de participer à l'enquête.
2	La population a connu une baisse importante entre 2009 et 2014. A-t-on pu déterminer la cause principale de cette baisse démographique ? Vieillesse, mortalité en hausse, solde migratoire négatif constaté, autre cause ? Plus grande attractivité des communes voisines et notamment de Saverne, stagnation voire recul de l'offre d'emplois ? Rapprochement du lieu de travail ? des établissements scolaires ?	Le village a connu 16 décès au cours de cette période ainsi que des départs d'anciens en EHPAD et de jeunes vers d'autres horizons. Sachant qu'il faut 45 ans pour constituer une zone UB, l'on peut estimer que nous n'en sommes pas loin. D'autre part, l'absence de terrains constructibles pendant cette période explique les départs des candidats à la construction.
3	Dans son principe d'augmenter le nombre d'habitants pour revitaliser le village, la révision du PLU vise à offrir des possibilités de construction dans un cadre privilégié, la zone IAUI	Au départ, la DDT s'est opposée au projet 1AU et 2AU. Elle a obtenu de la municipalité qu'elle scinde le projet. Toutefois, la municipalité est propriétaire de 45% des terrains de

	d'OTTERSTHAL puis la zone IIAU à l'entrée Est du village. Or cette opération exigera, en préalable à la mise sur le marché des lots, une sérieuse étude qui prendra du temps et, surtout, de la méthode. Quelles initiatives sont prévues pour accélérer ce processus ? Un échéancier a-t-il pu être établi ?	ces zones ; elle en a donc la maîtrise foncière. Les statistiques montrent qu'un PLU se réalise pleinement en 15 ans. Le temps jouera son rôle.
4	Le nombre minimal de logements par hectare me semble dépasser sensiblement les chiffres actuels. Pour des maisons individuelles, compte tenu des aménagements viaires, elles ne disposeraient que d'une superficie de 3 ares, au maximum. Ce qui est peu comparé à la superficie moyenne des parcelles dans la zone UB. Nous savons que l'on peut construire sur 1 are mais aussi que la commune, si elle est tenue de faire respecter cette règle, risque de perdre des candidats potentiels qui estimeront que 3 ares ne suffiront pas à réaliser pleinement leur projet ?	Ne pas omettre que des collectifs qui occupent moins d'espace vont être construits sur ces parcelles. Toutefois, 30 logements à l'hectare en zone péri-urbaine, cela semble excessif. La Communauté de Communes de Saverne va voter une baisse. NB : Une CC voisine a fixé ce chiffre à 17.
5	La zone IAU devra être aménagée en miroir avec les maisons lui faisant face. Cela sera-t-il possible ? C'est l'entrée du village, enjeu important, qui est à aménager.	Rien n'étant acté, aucune décision ne peut être prise. L'harmonisation des couleurs dans la partie Sud sera privilégiée.
6	L'absence de transport collectif (bus) favorise l'utilisation de la voiture. Toutefois, un service de ramassage scolaire pour les établissements du second degré de Saverne doit, comme ailleurs, fonctionner en période scolaire. Combien d'élèves sont-ils concernés ? Ce service ne pourrait-il être étendu à d'autres usagers, comme cela se fait dans d'autres départements pour rentabiliser les investissements ?	Le CE aurait dû poser la question : pas de ramassage pour les élèves des lycées et collèges de Saverne en application de la règle des 3 km, distance à partir de laquelle le département et la région organisent ce ramassage. OTTERSTHAL est à moins de 3 km de Saverne. Les parents ont recours au co-voiturage et, bien sûr, au transport individuel.
7	Gestion des terres végétales . Leur stockage est-il prévu ?	Non envisagé pour le moment. Une gestion raisonnée des terres est seule possible.
8	Le sentier pédestre prévu sera-t-il interdit aux bicyclettes (électriques ou pas), aux planches à roulettes, etc. ?	Non. Le maire pourra prendre un arrêté au cas où les excès de certains l'exigeraient. La ComCom étudie le projet d'une piste cyclable.
9	La station d'épuration (STEP) des eaux usées sera-t-elle suffisamment performante pour traiter l'augmentation	Elle est en mesure de traiter les effluents de 56 000 habitants or la

	des flux suite à l'urbanisation des zones AU ?	zone qu'elle couvre n'en compte que 36 000.
10	L'article 13UB devrait comporter une prescription au sujet des plantations : exclure les espèces invasives, les espèces non indigènes (sapin bleu) ou envahissantes et favoriser les espèces locales qui participent à la perméabilisation des sols. Cette suggestion s'applique à toutes les zones.	Accord général.
11	Que penser de la suggestion de reclasser la zone Np en zone Ap ?	Néant !

VII. RÉPONSES DE LA MUNICIPALITÉ AUX AVIS DES PPA

Ces commentaires ont été rédigés dans un tableau au format paysage où, pour être compréhensible, nous avons repris les arguments des PPA. Figurent en rouge les réponses apportées par Mme Kriegel d'ÉCOLOR, au nom de la municipalité.

VIII. Commentaires du commissaire enquêteur

Nous avons rassemblé dans cette partie, les commentaires personnels que l'enquête nous a inspirés.

VIII.1. Zone IAU

Cette zone d'urbanisation à court et moyen termes fait face à la dernière zone urbanisée à OTTERSTHAL. Les maisons et leurs abords offrent un paysage urbain rénové où les couleurs et les volumes des constructions dans leur diversité participent de la volonté d'éviter les contrastes gênants et les effets criards.

Il convient d'appliquer ces mêmes règles à la nouvelle zone. L'orientation Est-Ouest des zones IAU et IIAU imposera aux architectes de favoriser l'ensoleillement.

Dans ce but, la zone devra être conçue en miroir avec les maisons leur faisant face. Éviter les couleurs, végétaux, dimension des habitations qui feraient contraste. Il conviendra également de respecter le relief particulier de la zone et de ne pas araser les bords au niveau de la route de Monswiller.

VIII.2. Zone IIAU

Cette zone s'ajoute à la première qu'elle longe au nord sur toute sa longueur. Le projet impose des exigences en matière de viabilisation (eau, électricité, assainissement, circulation) dont la mise en œuvre devra être programmée avant la construction des bâtiments eux-mêmes. La présence de conduites de gaz enterrées devra être prise en compte pour éviter tout accident. La configuration du terrain impose le respect de certaines règles dont la première, à mes yeux, serait de **réaliser ce projet en une seule tranche** et non en deux opérations séparées ; cette solution allégerait le coût global du projet et garantirait une harmonie entre les deux côtés de la route.

Le choix de construire les immeubles plus élevés sur la zone IIAU le long de la limite nord du terrain s'impose. La route traversante, construite en priorité, facilitera les transports et les opérations de stockage de matériaux.

Les maisons mono-familles trouveront leur assise le long de la route de Monswiller, les maisons bi-familles ne doivent pas être écartées.

Les espaces non imperméabilisés (50 % des surfaces) devront être strictement respectés.

VIII.3. Zone 1AUI

Située au nord du village, elle fait face à la zone sportive qui présente des terrains de tennis bien entretenus et un terrain de football plutôt rustique destiné aux entraînements et qui ne comporte pas de tribune. Un « club-house » qui sert de vestiaire est situé à l'entrée du parking.

Cette zone 1AUI d'une superficie de 0.80 hectare est destinée à la construction d'une salle polyvalente. La **Commission Départementale Des Espaces Naturels, Agricoles Et Forestiers (PPA)** estime que cet emplacement est mal choisi et qu'il serait préférable de l'installer au cœur du village, au plus près de la population. Elle estime que cette réalisation n'est pas suffisamment justifiée au regard des besoins du territoire. Cet argument mérite réflexion. Nous avons demandé par courriel à Monsieur le Maire quelles activités cette salle polyvalente pourrait-elle accueillir.

Ce courriel répondait au mien envoyé le 17 janvier dont voici le texte :

« *Monsieur le Maire,*

Afin de disposer d'arguments supplémentaires pour justifier le choix de l'emplacement de la salle polyvalente, et suite à la visite des sites concernés par la révision du PLU, je vous prie de me préciser la vocation détaillée de cette salle et me faire parvenir la liste des associations dont les activités s'y déploieront.

Il me semble important de justifier votre choix d'implantation de cette construction avec des arguments solides.

Avec mes salutations distinguées,

Daniel Edouard KLEIN

Commissaire enquêteur »

Ci-dessous la réponse de M. le Maire ;

*« En réponse à votre courriel du 17 janvier 2020, je tenais à vous informer que la vocation de la salle sera essentiellement à **but associatif et culturel**.*

Les associations locales et externes qui l'utiliseront sont :

ACRO'N ROCK (cours de danse)

CLUB DE GYMNASTIQUE (cours de remise en forme)

CEDEHY (méditation, Qi Gong, Taiji Quan)

UNIVERSITE POPULAIRE (sophrologie, réflexologie plantaire, ...)

LES COUCOUS D'O (réunion mensuelle des personnes âgées du village)

LES HORDES DE MALTUS (jeux de stratégie)

Bien entendu, elle pourra également être louée à la demande pour des apéritifs ou repas de mariages, de baptêmes, de communions, ou des réunions familiales et aux associations comme le COMITE D'ANIMATION DE LA COMMUNE D'OTTERSTHAL pour la fête de la musique ou utilisée à l'occasion de la Fête des Aînés organisée par la Commune d'OTTERSTHAL.

Enfin, concernant sa situation hors de la commune, ce choix est fondé sur le fait du manque d'emplacements de parkings dans le village et des nuisances sonores que pourront engendrer les fêtes et manifestations.

En restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, recevez, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

À l'exception de la zone Nj, non constructible, située au centre du village, il n'existe pas de zone susceptible d'accueillir un bâtiment de la dimension d'une salle

polyvalente et encore moins de proposer les emplacements de stationnement qu'elle exigera. Le choix retenu me semble justifié.

À ce jour, nous en sommes au stade du projet car aucune esquisse n'a encore été présentée et il serait vain d'imaginer cette salle à l'image de ces cubes sans âme qui ont poussé dans de nombreux villages. Nous savons que l'offre crée la demande et que ce qui est vrai dans le commercial l'est également dans le domaine de la vie sociale. La vocation d'une salle polyvalente est d'évoluer pour s'adapter aux besoins de la population voire les pressentir. Aux activités citées par le Maire, d'autres s'y ajouteront. Je donne un **avis favorable** à cette initiative.

VIII.4. Zone Nj

Située au centre du village, au nord de la zone UB, elle s'appuie à l'est sur la zone UA. C'est une **zone ouverte à tous**. Elle rompt avec la monotonie des maisons et propose, avec ses équipements (aires de jeux, terrain de pétanque, jardins, etc.) et plantations diverses, un lieu de détente convivial au cœur du village. Le projet d'urbaniser ce secteur a dû être maintes fois évoqué ; il n'a pas, à ce jour, abouti. Conserver cette zone en l'état est méritoire. Ses limites qui ont déjà été modifiées ne doivent plus bouger. Les élèves de l'école communale, dont l'agrandissement est programmé, et qui est située en bordure de la zone Nj, trouvent un terrain de jeux idéal que les enseignants exploitent. **Avis favorable.**

VIII.5. Zone Np

Cette zone s'étend au sud du village sur un terrain non exploité par l'agriculture qui constitue une réserve naturelle remarquable qui s'étale en pente entre OTTERSTHAL et Saverne. C'est un couloir écologique d'un enjeu très important constitué de prairies et de vergers. Sa superficie, près de 20 hectares, la prédestine à être l'objet de spéculations importantes car nul ne doute que dans un avenir que nous souhaitons le plus lointain possible cette zone sera urbanisée malgré les oppositions tout à fait justifiées de la Chambre d'agriculture. L'intérêt paysager d'abord justifie sa conservation en l'état. Elle marque une rupture entre Saverne et le village ; d'un côté, une urbanisation dense, de l'autre, des maisons individuelles très espacées entre elles sur des terrains arborés. Des possibilités de construire existent encore dans la zone UB mais les réseaux s'arrêtent au niveau des dernières constructions le long de la route de la Chapelle. **Avis favorable.**

Dans la zone Np, seules des constructions d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées. Cette disposition devrait suffire à éviter le mitage de la zone comme nous l'avons constaté dans maints villages. Or chacun sait que le mitage est irréversible.

VIII.6. Autres projets

Les emplacements réservés Nh et Nf, correspondants respectivement au secteur occupé par l'hôtel-restaurant « Au Saut du Prince-Charles » et à

l'emplacement d'un abri de chasse méritent une attention particulière. D'un côté, le propriétaire que j'ai contacté par téléphone m'a confirmé qu'il n'hésiterait pas à vendre ce bien s'il trouvait un acheteur et, de l'autre, il s'agit d'un abri qu'une société de chasse peut entretenir et valoriser au sein de la forêt.

VIII.7. Il faut ouvrir le village !

Lors de nombreuses enquêtes dans de petites communes, lorsqu'un projet d'urbanisme était à l'étude, nous avons décelé une crainte chez les habitants que nous avons rencontrés, celle de l'étranger ! Quel qu'il soit, riche ou pauvre, d'ici, donc d'Alsace, ou d'ailleurs. Cette crainte n'a pas eu d'écho à OTTERSTHAL car l'on peut que soutenir l'objectif du maire qui est de rajeunir la population et, notamment, d'accueillir de nouveaux habitants dans cette commune et, par conséquent, des enfants qui apporteront une diversité qui fait défaut actuellement dans les écoles élémentaire et maternelle de la commune. Sans cette diversité et ce renouvellement de la population favorisés par des possibilités d'urbanisation relativement importante, OTTERSTHAL risque de dépérir. J'estime qu'il faut saisir cette opportunité car elle garantira un rajeunissement de la population.

En conclusion, le projet de révision du PLU de OTTRESTHAL s'inscrit dans un cadre législatif indiscutable et satisfait aux exigences définies par le Conseil Municipal de la commune. Il favorisera, à terme, le renouvellement urbain, il garantira une gestion économe de l'espace, il incitera à créer des aménagements de qualité et ne dénaturera pas de sites naturels ou urbains remarquables, en foi de quoi, je puis donner, en conscience, un

AVIS FAVORABLE

**AU PROJET DE RÉVISION DU P.L.U.
DE LA VILLE D'OTTERSTHAL**

Établi le 27 février 2020,
Le commissaire enquêteur,
Daniel Édouard KLEIN

ENQUÊTE PUBLIQUE : SUR LA DEMANDE PRÉSENTÉE PAR LA COMMUNE D'OTTERSTHAL EN VUE DE FAIRE ADOPTER LA
RÉVISION DE SON PLU

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE : SUR LA DEMANDE PRÉSENTÉE PAR LA COMMUNE D'OTTERSTHAL EN VUE DE FAIRE ADOPTER LA
RÉVISION DE SON PLU

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR