COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE SAINTE-ODILE
16 AOUT 2017
N° .....

Dossier n° : E17000102/67

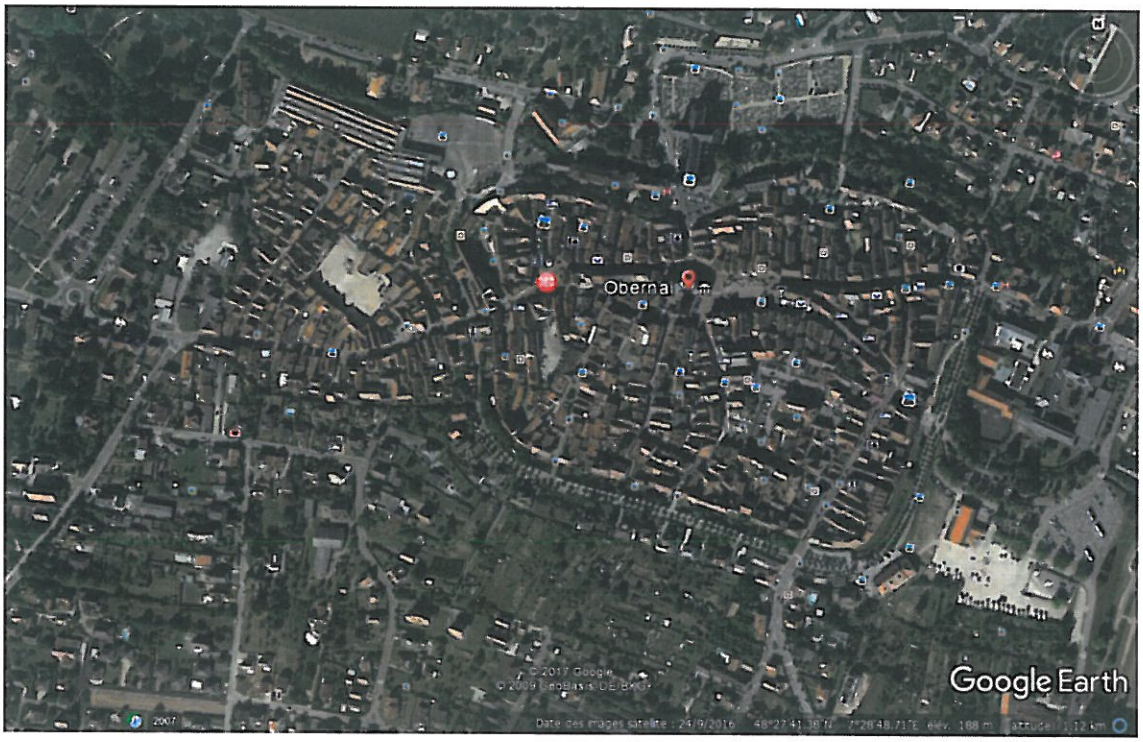
RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

26 juin 2017 au 28 juillet 2017

sur le

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'OBERNAI (67210)

Commissaire enquêteur : Jean CHUBERRE



SOMMAIRE

I – Généralités, organisation et déroulement de l'enquête 4

Objet de l'enquête et cadre juridique 4
Publicité de l'enquête 4
Composition du dossier d'enquête 5 –
Rencontres, visites des lieux, et contacts 5
Résultats et climat général de l'enquête 6
Notification du dossier de modification aux personnes Publiques Associées 7
Conclusion partielle sur le déroulement de l'enquête 7

II – Analyse du dossier, **8**
Note de présentation 8
Renouvellement urbain d'une friche commerciale et reconversion de l'hôpital 9
Risques 9
Présentation du projet 10
Intérêt général du projet 11
Avis concernant le renouvellement de la friche 11
Intégration en zone urbaines du lotissement des Roselières 12
Modifications et occupations du sol soumises à conditions dans le secteur UEB (Leonardsau). 13
Stratégie d'aménagement du Leimtal 13
Modification de l'article 12 14
Mise à jour de la liste des E.R. 14
Correction des erreurs matériels 14
Incidences prévisibles sur le site et l'environnement 14
Orientations d'aménagement modifiées 15
Règlement modifié 16

III – Remarques des habitants 17

IV – Avis et remarques des PPA **28**

ANNEXES

- CONCLUSIONS du Commissaire enquêteur
- Mémoire en réponse de la Communauté de Communes du pays de Sainte Odile au procès-verbal des remarques des habitants et des avis des PPA.
- Deux registres d'enquête.

PIECES JOINTES

Pièce N°1 (10 feuillets):	Lettre de madame Edel-Laurent du 28 juillet 2017
Pièce N°2 (2 feullets) :	Lettre de monsieur Reibel du 28 juillet 2017
Pièce N°3 (2 feuillets):	Lettre de monsieur Jean Luc Schmitt du 2 décembre 2016
Pièce N°4 (3 feuillets) :	Lettre de la ville d'Obernai du 14 décembre 2016
Pièce N°5 (3 feuillets) :	Rapport de présentation du 8 mars 2016
Pièce N°6 (2 feuillets) :	Extrait du PV du 20 juin 2016
Pièce N°7	PV d'affichage à la CCPSO
Pièce N°8	PV d'affichage à la mairie.

- I – GENERALITES, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La ville d'Obernai, chef-lieu de canton, située dans le département du Bas-Rhin, appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Piémont des Vosges, et à la communauté de communes du pays de Sainte Odile.
La commune s'étend sur 25.7 km² et comptait en 2014 10822 habitants. Avec une densité de près de 450 habitants au km², elle a connu depuis 1999 une hausse de plus de 10.5% de sa population. La ville est devenue un important pôle économique offrant environ 8000 emplois dont la moitié sur le parc d'activité Nord à vocation essentiellement industrielle.
Située à 25 km au sud-ouest de Strasbourg et à 25 km au nord de Sélestat, entourée par les communes de Bernarswiller, Bischoffsheim et Niedernai, Obernai est l'une des villes de la plaine d'Alsace, en bordure du Piémont des Vosges et une importante destination touristique.
Située à 185 mètres d'altitude son ban communal est traversé par les ruisseaux Flussgraben, Darsbach, Boeorsch et Ehn..

- 10 - Objet de l'enquête et cadre juridique

Voté par le Conseil municipal le 17 décembre 2007, le PLU d'Obernai a été modifié en 2010, puis a subi deux procédures de modification en 2011, une en 2012 et une dernière en 2015.

La ville propose une 4ème modification, conformément :
- au code de l'urbanisme (articles L153-41 à L153-43)
- et au code de l'Environnement (Livre I, Titre II, chapitre III, articles L123-1 à L123-19 et articles R123-1 à R 123-27).

- 11 – Références

- Arrêté du 2 juin 2017 du président de la Communauté des Communes du Pays de Ste Odile, ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification N°4 du PLU de la Ville d'Obernai, destiné à permettre des projets d'urbanisme.
- Décision de monsieur le Président du Tribunal Administratif de STRASBOURG n° E017000102/67 du 12 mai 2017 désignant monsieur Jean CHUBERRE, colonel d'infanterie retraité, en qualité de commissaire-enquêteur.

- 12 - Durée de l'enquête

Du lundi 26 juin 2017 au vendredi 28 juillet 2017 inclus, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs.

- 13 - Publicité de l'enquête

L'enquête publique a été portée à la connaissance du public :

➢ **par voie de presse** :
Dans une première publication
dans les **Dernières Nouvelles d'Alsace** du 09 juin 2017
dans **l'Est Agricole** du 09 juin 2017

Dans une deuxième publication
dans les **Dernières Nouvelles d'Alsace** du 28 juin 2017
dans **l'Est Agricole** du 30 juin 2017

➢ **Par affichage :**

de l'arrêté de mise à enquête publique sur les panneaux d'affichage de la ville d'Obernai et de la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, pendant toute la durée de l'enquête.
Cet affichage a été contrôlé à chacune des permanences du commissaire-enquêteur.
Il est attesté par les Procès-Verbaux signés par le monsieur le Maire de la ville et Président de la Communauté de Communes. (Documents en pièces jointes au rapport P1 et P2.

➢ **Par internet :**

L'information a été relayée sur le site de la ville d'Obernai par l'ouverture au public d'un registre dématérialisé "Modification n°4 du PLU d'OBERNAI" le 26/06/2017.

L'enquête a été également annoncée sur le journal de la ville en date du mois de mai 2017 et sur les sites internet de la ville et de la communauté de communes du pays de sainte Odile.

- 14 - Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête, complet, a été mis à la disposition du public à la mairie d'Obernai et à la Communauté de Communes du pays de Sainte Odile, aux jours et heures d'ouverture des deux structures, pendant la durée de l'enquête et lors des permanences du commissaire enquêteur.
Il est constitué comme suit :

- une note de présentation,
- des orientations d'aménagement modifiées,
- un règlement écrit modifié
- un atlas modifié des emplacements réservés,
- deux règlements graphiques au 1/5000ème
- six règlements graphiques au 1/2000ème,
- les études complémentaires effectuées par le bureau GINGER BURGEAP sur
  - ➢ la recherche de terrains à caractère hydromorphe
  - ➢ l'étude hydraulique de l'Ehn
  - ➢ le diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain

- 15 - Rencontres, visites des lieux, et contacts

151 – Le vendredi 09 juin 2017, à Obernai, avec les représentants de la ville et de la communauté de communes pour prendre en compte le dossier.
152 – Le vendredi 16 juin 2017, avec monsieur Yann Jovelet, pour visiter les sites concernés par le dossier.

153 - Le lundi 17 juillet, à 16 h avec monsieur Yann Jovelet lors de la troisième permanence, pour parler des avis des PPA.
154 – Le lundi 17 juillet, à 17 heures, visite du site de la friche « match » par le commissaire seul.
155 – Le vendredi 28 juillet, à 16 heures, avec madame Christa Atibar et madame Audrey Schimberle, directrice de la Communauté de communes du pays de Sainte Odile, lors de la dernière permanence.

- **16 – les deux registres d'enquête**

Ils ont été cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur le 26 juin 2017 à 09 heures, puis mis à la disposition du public à la Mairie d'OBERNAI et à la Communauté de Communes du pays de Sainte Odile pour la durée de l'enquête.
Ils ont été clos par le commissaire-enquêteur le 28 juillet 2017 à 24 heures.

- **17 - Permanences ouvertes au public et organisation de l'enquête**

Les permanences ont été tenues aux jours et heures comme suit :

- le lundi 26 juin 2017 de 09 h à 12 h, à la mairie d'Obernai
- le samedi 8 juillet 2017 de 09 h à 12 h à la médiathèque d'Obernai
- le lundi 17 juillet 2017… de 14 h à 17 h à la mairie d'Obernai
- le vendredi 28 juillet 2017 de 14 h à 17 h au siège de la communauté des communes du pays de Ste Odile.

Toutes les facilités ont été accordées au commissaire d'enquête sur les trois sites, la mairie, la Médiathèque d'Obernai et la Communauté de Communes du pays de Sainte Odile.

- **18 – Résultats, recensement des interventions et climat général de l'enquête**

Sur près de 10 900 habitants, **10 habitants se sont présentés aux quatre permanences**, dont une personne deux fois.
Deux personnes se sont exprimées sur les registres. 15 questions sont adressées à la municipalité, numérotées de **Q 1 à Q 15**.

- Monsieur Jean Luc SCHMITT, 4, rue des Coqs, le 26 juin 2017 à 10h, **Q 1 à Q 3.**
- Monsieur Christophe SCHMITT, 3b rue des Coqs, le 8 juillet à 11h30. **Q** 4 à **Q 9.**

Deux autres ont remis au commissaire enquêteur deux lettres :

- Madame Catherine EDEL-LAURENT, lettre N°1 ; **Q 10 à Q 13**
- Monsieur Jean-Louis REIBEL, lettre N°2 **Q 14 et Q 15**

Plus de cent personnes ont consulté le registre dématérialisé. Aucune n'y a mentionné de remarques.

Le climat de l'enquête était bon.
Les habitants venus consulter le dossier étaient informés,

19 – Notification du dossier de modification aux Personnes Publiques Associées.

Le dossier du projet a été adressé le 6 avril 2017 aux 10 PPA suivantes :

- Sous-Préfecture de Sélestat
- Conseil Régional Grand Est
- Conseil Départemental du Bas-Rhin
- Chambre d'Agriculture de la région Alsace
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg
- Chambre des métiers d'Alsace,
- Syndicat Mixte du Piémont des Vosges
- Service départemental de l'architecture et du patrimoine d'Alsace
- Monsieur le Maire de la ville d'Obernai.
- SCOT d'Obernai.

7 ont répondu, dont 2 avec un avis favorable sans restriction, et 4 avec des réserves ou des recommandations. La Direction Régionale de l'Alimentation s'est contentée de donner des conseils généraux à propos de mesures de protection concernant les personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques.

AVIS FAVORABLES :

- Le Syndicat Mixte du Piémont des Vosges
- La Chambre d'Agriculture de la région Alsace

REMARQUES

- La CCI
- Le Conseil Départemental du Bas-Rhin
- La Sous-Préfecture de Sélestat
- Agence régionale de santé
- Direction régionale de l'alimentation

- 20 – Clôture de l'enquête et notification à la Communauté Urbaine de Strasbourg

L'enquête s'est achevée le 28 juillet 2017 à 24 heures, Les deux registres papier et le registre d'observations dématérialisé fermés.
Une notification a été envoyée à la Communauté de Communes le 31 juillet pour un mémoire en réponse aux 15 questions des habitants et aux 15 remarques des PPA.

Avis du commissaire-enquêteur sur l'organisation et le déroulement général de l'enquête.
L'enquête publique s'est parfaitement déroulée selon la réglementation. Le dossier d'enquête, complet, a été remis aux Personnes Publiques Associées intéressées par la modification dans les délais réglementaires. Les habitants ont pu prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions. 10 sur près de 10 900 habitants sont venus consulter le dossier lors des permanences du commissaire enquêteur et 108 ont consulté sa version dématérialisée. Sept se sont exprimées dont deux par lettre remises directement au commissaire. Leurs questions ont été remises par procès-verbal à la municipalité pour réponses.

II – ANALYSE DU DOSSIER,

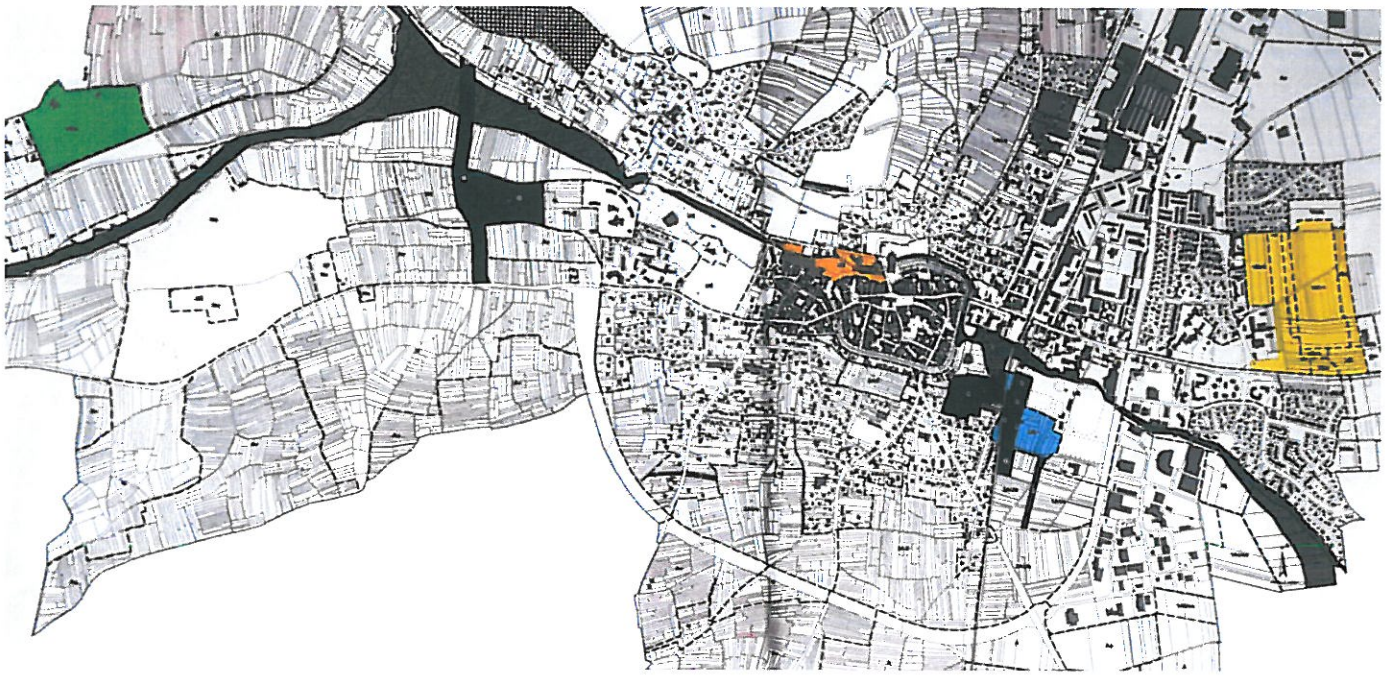
La composition du dossier, détaillée dans le chapitre 14 du rapport, est conforme à l'article R123 du code de l'urbanisme.

21 – NOTE DE PRESENTATION

Contexte de la modification

L'objet de cette enquête est d'effectuer une quatrième modification portant sur :

- Le renouvellement urbain d'une friche commerciale et reconversion de l'hôpital.
- La mise à jour du PLU par l'intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières.
- La modification des occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans le secteur UEb (Léonardseau).
- La stratégie d'aménagement du secteur du Leimtal.
- La modification de l'article 12.
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés.
- La correction de deux erreurs matérielles commises lors de l'élaboration du PLU.



211 – Renouvellement urbain d'une friche commerciale et reconversion de l'hôpital.

Situé au Nord du centre ancien, le secteur est limité par l'Ehn en son nord. Le site est composé des bâtiments de l'ancien hôpital, du parking de l'ancien supermarché MATCH, et d'un petit espace en son Nord-Ouest occupé par un logement et une parcelle vide.

211 – 1 Risques

La notice fait l'inventaire de tous les risques encourus ou susceptibles d'avoir un impact sur la zone de la friche. Leur étude a été effectuée avec l'assistance du bureau GINGER BURGEAP, dont les travaux et conclusions détaillées sont présentées en annexe au dossier.
Les rédacteurs du dossier estiment :

- Que la zone se situe dans une zone d'aléa sismique modéré (zone 3). (document d'information sur les risques majeurs d'Obernai (DICRIM).
- Qu'aucun débordement de l'Ehn n'est constaté au droit du projet et que le secteur n'est pas soumis à un risque potentiel d'inondation par une crue centennale de l'Ehn.
- Que le risque de coulées de boues, mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles existe, mais que l'aléa serait faible.
- Que le projet est compatible avec le risque de transport de matières dangereuses, quel que soit son vecteur de transport, (routier, ferroviaire, navigable ou souterrain).
- Que les 14 installations ICPE installées sur le ban de la ville, qui sont toutes « non Seveso » « n'impacteraient pas le projet ».

Par contre, l'ancien Supermarché MATCH est répertorié parmi les 45 sites de la base BASIAS (bases des anciens sites industriels et activités de service), concernant la « mémoire de sites et des sols potentiellement pollués ». Les investigations effectuées montrent :

- la présence de matériaux non inertes pouvant engendrer un surcoût dans le cadre du projet lors de l'excavation hors site ;

- la présence de métaux lourds et d'hydrocarbures à des teneurs supérieures au bruit de fond ;
- l'absence de source de pollution concentrée et importante de nature à induire un risque sanitaire.

Trois mesures doivent être réalisées :

- Recouvrement des futurs espaces verts collectifs par l'apport de 30 centimètres de terre saine
- Limiter l'envol de poussière et porter des masques P3 pendant les travaux.
- Evacuer les déblais vers des filières adaptées. Cette dernière mesure entrainera un surcoût de Kf (hors transport).

Périmètres d'inventaire et de protection communaux

Le projet n'est pas inclus dans les périmètres suivants : espaces protégés et gérés, ZNIEFF et NATURA 2000.

Trame verte et bleue et paysage.

Le SCoT du Piémont des Vosges place le secteur du projet dans la zone urbaine.
Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) estime que le cours de l'Ehn qui traverse le site doit être aménagé car « son état fonctionnel n'est pas satisfaisant ». Des actions de mise en valeur et de remise en état sont envisagées dans le cadre du projet.

Zones humides. Bien que repéré dans l'inventaire des zones humides, une étude complémentaire effectuée par le bureau d'experts GINGER BURGEAP conclue que le secteur n'est pas une zone humide au sens du Code de l'Environnement.

211.- . 2 Présentation du projet

La reconversion de l'ancien hôpital et le renouvellement de la friche commerciale MATCH vont permettre l'aménagement de trois espaces :

- Une partie des anciens bâtiments sera détruite au profit d'un hôtel disposant d'une brasserie, de quelques commerces et de 60 à 70 logements.
- Sur l'emplacement de MATCH sera réalisé un programme de 75 à 80 logements et un supermarché de 1400 m² avec un parking de 200 places ;
- 40 logements sont programmés le long de la route de Boersch.

Soit de l'ordre de 190 logements

211 - 3. Justification de l'intérêt général du projet.

Pour la ville, le projet, complément de la construction du nouvel hôpital, permettra :

- d'éviter la constitution d'une friche,
- de valoriser le patrimoine bâti de la commune,
- d'aider au financement du nouvel hôpital,
- d'accroitre l'attractivité du centre par la création d'un supermarché,
- d'améliorer le fonctionnement urbain en augmentant les possibilités de stationnement à proximité du centre,
- d'améliorer les liaisons piétonnes : 13% des familles ne possèdent pas de voiture,
- de valoriser le patrimoine historique (site dans le prolongement du système de fortifications médiévales).

Il répond :

- aux besoins de la ville en formats d'habitations, conséquences de la nouvelle physionomie des familles ;
- aux enjeux économiques en améliorant le tissu commercial de la ville ;
- aux enjeux touristiques, puisqu'elle est la deuxième ville la plus visitée du Bas-Rhin, ce qui entraine un besoin d'hébergement touristique en augmentation ;

211.-.4 Justification par rapport aux contraintes supra-communales et communales

Le projet, qui n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique répond à des orientations du SCoT concernant le renouvellement et la densification des espaces urbanisés, la diversité des fonctions urbaines et le renforcement de l'offre commerciale avec une localisation préférentielle des commerces.

211.-.5 Cohérence avec le PADD

Le projet répond aux orientations du PADD.

- Conforter l'attractivité commerciale
- Renforcer les équipements d'hébergement
- Favoriser le développement et les mutations des activités commerciales du centre historique
- Conforter le développement commercial dans les différents quartiers.

211.-.6 Dispositions modificatives

Ce projet entrainera une modification du zonage du PLU. Les zones UC, UXc et UA du secteur sont regroupées pour donner naissance à une zone UD (zone urbaine mixte, à vocation résidentielle et commerciale).
Une orientation d'aménagement recouvre toute cette nouvelle zone et ses abords. Un nouveau chapitre (CHAPITRE III-bis – Zone UD) est ajouté au règlement du PLU avec 14 articles.
La zone UXc est supprimée.

Avis du commissaire enquêteur sur la note de présentation, concernant le renouvellement urbain d'une friche commerciale et la reconversion de l'hôpital, la note présente un bilan du secteur de la friche commerciale, de manière claire et pédagogique, en s'appuyant sur des expertises complémentaires demandées au bureau « GINGER BURGEAP » ainsi que sur le DICRIM, document d'information communal sur les risques majeurs.

Le Commissaire enquêteur estime les expertises, dont les conclusions figurent en annexes, convaincantes par le sérieux de leurs études. Si le secteur n'offre aucun risque qui puisse interdire ou fragiliser le projet, le commissaire approuve les trois mesures qui doivent être prises :
1 Recouvrir les futurs espaces verts collectifs par l'apport de 30 centimètres de terre saine, car le site de l'ancien Supermarché est répertorié sur la base BASIAS, et les investigations effectuées montrent la présence de matériaux non inertes, ainsi que la présence de métaux lourds et d'hydrocarbures à des teneurs supérieures au bruit de fond.
2 Limiter l'envol de poussière et porter des masques P3 pendant les travaux
3 Evacuer les déblais vers des filières adaptées. Cette dernière mesure devrait d'ailleurs entrainer un surcoût. (Hors transport).
Le projet n'est pas inclus dans les périmètres des espaces protégés et gérés, de ZNIEFF et de NATURA 2000.
Il est ensuite considéré par le Scot dans la zone urbaine, et le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) estime que le cours de l'Ehn qui traverse et borde le site au Nord, n'étant pas dans un «état fonctionnel satisfaisant » mérite un réaménagement.
Le commissaire enquêteur estime le projet, tel qu'il est présenté, conforme à l'intérêt général de la ville, essentiellement parce qu'il répond effectivement aux besoins de la ville en formats d'habitations, conséquences de la nouvelle physionomie des familles, aux enjeux économiques en améliorant le tissu commercial de la ville par la création d'un Supermarché, aux enjeux touristiques en valorisant le patrimoine bâti, et en déplacements « doux ».
D'autre part, il répond par-là aux orientations du Scot et est cohérent avec le PADD de la ville.
Le projet entrainera une modification du PLU.

212 – Intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières

Il est nécessaire d'inscrire cette évolution de la surface urbanisée dans le PLU pour assurer la cohérence du quartier du point de vue réglementaire.

Le plan de zonage pour ce secteur est découpé et reclassé en 5 secteurs U et un AU qui n'est pas encore aménagé, et le règlement concernant les nouveaux secteurs U des Roselières est modifié pour tenir compte de la situation géographique de chaque secteur, de la cohérence avec l'habitat proche, Une cartographie très précise détaille les modifications.

Avis du commissaire enquêteur sur la note de présentation, concernant l'intégration en zone urbaine du lotissement des Roseliers
Il est nécessaire d'inscrire cette évolution de la surface urbanisée dans le PLU pour assurer la cohérence du quartier du point de vue réglementaire.

213 – Modifications et occupations du sol soumises à conditions dans le secteur UEb (Léonardsau)

Pour permettre la valorisation du projet touristique du parc de la Leonardsau, il est projeté de modifier le règlement du secteur UEb pour autoriser les séminaires et activités événementielles, ainsi que la construction de bureaux à l'intérieur du château.

Avis du commissaire enquêteur sur la note de présentation, concernant les modifications et occupations du sol soumises à conditions dans le secteur UEb (Léonardsau).
Le commissaire enquêteur estime que la modification du règlement du secteur UEb (Léonardsau) afin d'autoriser les séminaires et des activités événementielles, ainsi que des bureaux associés à ces activités dans le château est bien présenté et conforme aux enjeux touristiques de la ville.

214 – Stratégie d'aménagement du secteur du Leimtal.

Il s'agit de supprimer un passage à niveau dangereux, le PN 38, en réalisant « une voie nouvelle de rabattement de la circulation vers la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny ».
Cela nécessite des modifications des emplacements réservés.
La parcelle N°32 est supprimée. La 38 est modifiée. Deux nouveaux emplacements sont créés, les N° 42 et 43.
Une orientation d'aménagement est créée afin d'organiser le secteur du Leimtal.

Avis du commissaire enquêteur sur la note de présentation, sur la stratégie d'aménagement du secteur du Leimtal
Le commissaire enquêteur estime nécessaire pour des raisons évidentes de sécurité le réaménagement du secteur du Leimtal. Il se traduira par la suppression du passage à niveau N°38 estimé par la SNCF préoccupant par ce que « hautement accidentogène » et par la réalisation voie dirigeant le flux automobile bres le PN 37.
La note explique clairement les modifications, ainsi que les implications en termes environnementaux et réglementaires

215 – Modification de l'article 12

Deux modifications sont apportées pour les obligations de réalisation d'aires de stationnement, objet de l'article 12.
La notion d'extension est supprimée et la création de surface de plancher n'est prise en compte qu'à partir de 5 m² dans la zone UA

Avis du commissaire enquêteur sur la note de présentation,concernant la modification de l'article 12
La note explique que cette modification vise à donner plus de clarté et de cohérence dans la réglementation entre les zones UA, UB, UC, Uf, AU et N avec la zone UE

216 – Mise à jour de la liste des emplacements réservés.

Il s'agit des modifications liées à l'aménagement du secteur du Leimtal et ceux qui concernaient des opérations effectuées : ER n°3 et 35, et ERn°6.
Enfin, une erreur matérielle a été réparée : l'emplacement réservé 1 est resitué en 1AUe.

217 – Correction de deux erreurs matérielles.

1 - Une maison laissée par erreur en UXc dans le PLU est reversée en UA dans le cadre du renouvellement de la friche MATCH.
2 – La ligne du tableau des emplacements réservés concernant l'ER n°7 avait été retirée dans le PLU. Elle est rétablie .

218 – Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et Mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.

La note affirme que les modifications engendrées par la modification du PLU :

- Ne consommeront pas d'espace.
- Ne nuiront pas à la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers et à la remise en état des continuités écologiques.
- Ne nuiront pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

- N'auront pas d'impact sur les flux de déplacement.

Seules les modifications :

- concernant le renouvellement urbain d'une friche commerciale et reconversion de l'hôpital.
- et l'aménagement du secteur du Leimtal,

auront des incidences sur les sites et sur l'environnement.

Concernant la friche.
Le document fait l'analyse des effets positifs et négatifs sur l'environnement..
Le renouvellement urbain de la friche commerciale et la reconversion de l'hôpital auront comme principaux effets négatifs, une augmentation du ruissellement des eaux pluviales liées à l'urbanisation, une augmentation du trafic automobile, une augmentation des déchets, surtout ménagers ainsi qu'une augmentation des gaz à effet de serre.

Concernant le Leimtal
La note rend compte d'une même étude.
La création d'une nouvelle voie modifiera sensiblement le secteur du Leimtal par le défrichement d'une petite zone de feuillus, par l'augmentation du trafic avec ses conséquences sur la pollution aérienne. Des parkings sont prévus.

Avis du commissaire enquêteur sur la note de présentation, concernant les incidences prévisibles sur le site et l'environnement et sur les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.
Pour le commissaire enquêteur la note de présentation fait une analyse objective des effets positifs et des incidences prévisibles sur le site et l'environnement des deux projets.
Il sera nécessaire de protéger la nappe par un réseau d'assainissement bien dimensionné avec des séparateurs d'hydrocarbures en nombre suffisant.
L'augmentation de trafic sera tempérée par l'existence d'une offre de stationnement qui devra être conséquente et bien calibrée.

22 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS MODIFIEES

Aux 10 orientations d'aménagements du PLU sont ajoutées deux nouvelles :

N°11. Orientations d'aménagement de la friche MATCH, de l'ancien hôpital
, des bords de l'Ehn et de leurs abords.
N°12. Orientations d'aménagement du secteur « Leimtal ».

Elles sont présentées de manière graphique sur deux supports photographiques.

Avis du commissaire enquêteur sur les orientations d'aménagement modifiées ;
Les orientations d'aménagement se limitent à définir des espaces consacrés sans entrer dans les détails, si ce n'est au travers de recommandations. Il est difficile d'appréhender ave un peu plus de précision ce que deviendra cette zone, même si la présentation faite sur le terrain et les orientations évoquées par le représentant de la ville lui ont permis d'imaginer ce que sera cet espace réalisé.

Il a cependant retenu quelques préoccupations de la municipalité :
- Tenir compte de l'environnement bâti,
- maintenir une cohérence architecturale, afin de constituer une image urbaine harmonieuse,
- Insertion logique et opportune dans le tissu urbain existant,
- Cohérence globale d'un site.

23 – REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Les modifications sont présentées en rouge ou bien sont barrées sur le document/projet du règlement.
La création de la zone UD a entraîné la rédaction d'u nouveau chapitre (Chapitre III-bis).
Une annexe graphique concernant les Roselières, a été ajoutée au règlement.

24 – REGLEMENT MODIFIE CONCERNANT L'ATLAS DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le tableau des E.R. et les supports graphiques sur photographies aériennes ont été complétés et modifiés en rouge.

25 – REGLEMENT MODIFIE – ATLAS DES EMPLACEMENTS RESERVES.

Les emplacements 6, 7, 32, 3 et 35 ont été supprimés.
L'emplacement 27, modifié.
Les emplacements 42 et 43, créés en 1AUe. 42 pour la réalisation de stationnements. 43, pour la réalisation de la voie de liaison.

26 et 27 – REGLEMENTS GRAPHIQUES AU 1/5000ème (parties Nord et sud)

La ville a fourni au commissaire enquêteur, à sa demande, deux extraits du plan cadastral : un de la friche nord, un du Liemtal.

28, 29, 30, 31, 32, 33 – 6 PLANCHES AU 1/2000ème

Les planches 5 et 6 concernent l'enquête.

Avis du commissaire enquêteur sur les modifications apportées aux règlements écrits et graphiques ;
Ils actualisent et complètent de façon claire et nécessaire les modifications apportées au PLU

III –OBSERVATIONS DES HABITANTS

31 - CONSULTATION DU DOSSIER

Sur près de 10 900 habitants, **9 habitants se sont présentés aux quatre permanences**, dont une personne deux fois.

Deux personnes se sont exprimées sur les registres. Et deux autres ont remis deux lettres au commissaires. 15 questions sont adressées à la municipalité, de **Q 1 à Q 15**.

- Monsieur Jean Luc SCHMITT, 4, rue des Coqs, le 26 juin 2017 à 10h, **Q 1 à Q 3.**
- Monsieur Christophe SCHMITT, 3b rue des Coqs, le 8 juillet à 11h30. **Q** 4 à **Q 9.**

Deux autres ont remis au commissaire enquêteur deux lettres :

- Madame Catherine EDEL-LAURENT, lettre N°1 ; **Q 10 à Q 13**
- Monsieur Jean-Louis REIBEL, lettre N°2 : **Q 14 et Q 15**

108 personnes ont consulté le registre dématérialisé. Aucune n'y a mentionné de remarques.

Monsieur Jean Luc SCHMITT,
4, rue des Coqs

Q 1 – Il estime la hauteur du silo à voitures qui sera construit en face de sa maison trop élevée. D'autre part, il pense que le bâtiment génèrera, nuit et jour, des nuisances sonores, ainsi que de la pollution. Il réclame au minimum une rangée d'arbres pour faire écran.

Réponse de la colllectivité

En préambule, la collectivité souhaiterait rappeler les logiques qui sous-tendent la création de la zone UD : Les limites de la zone UD ont été définies afin de comprendre l'intégralité du projet de renouvellement urbain (reconversion de l'hôpital, reconversion du site Match et logements rue de Boersch) dans un souci de cohérence d'aménagement. Le règlement de la zone UD a été rédigé sur la base du règlement de la zone UA et a été modifié pour encadrer au mieux une vocation de mixité urbaine (conformément à la réglementation actuelle). Ainsi, le règlement de la zone UD comprend de nombreuses dispositions communes avec la zone UA, des éléments inhérents au projet lui-même et à son environnement urbain.

***Concernant plus particulièrement la question Q1,** il apparaît nécessaire de préciser que M. Jean-Luc SCHMITT a déjà fait part des mêmes observations par courrier daté du 2 Novembre 2016 (ce document est annexé au présent rapport sous le titre « Annexe 1 – Courrier de M. SCHMITT ») Lettre N°3.*

Par courrier daté du 14 Décembre 2016, M. le Maire d'Obernai a apporté toutes les réponses nécessaires quant aux interrogations de M. SCHMITT, quant à cette première question mais également aux suivantes (ce document est annexé au présent rapport sous le titre « Annexe 2 – Réponse de M. le Maire »).Lettre N°4

Quant à la question de la hauteur du parking ouvragé face à la maison de M. SCHMITT, la collectivité tient à préciser que le bâtiment pré-existant qui faisait face à la maison a été démoli dans le cadre du projet et ne sera pas reconstruit. Ainsi la vision depuis la maison de M. SCHMITT sera mieux dégagée.

Au sujet des nuisances engendrées par le parking ouvragé, les promoteurs ont pris en compte les demandes des habitants. De fait, les caractéristiques techniques de l'ouvrage côté rue des Coqs ont spécifiquement été définies pour limiter les nuisances.

Concernant la pollution, le choix d'un parking ouvragé permet justement de limiter l'artificialisation des sols, de faciliter le recueillement des hydrocarbures et de mieux aérer les gaz d'échappement. De fait, opter pour un parking ouvragé revient à choisir la solution la plus à même de lutter contre la pollution.

Enfin, la plantation d'arbres le long de la rue des Coqs n'est pas envisageable car elle marquerait une rupture dans l'alignement urbain de la rue et serait inappropriée avec le caractère de faubourg médiéval de la rue.

Avis du commissaire enquêteur Sur Q1

Etant donnée la position de la maison de monsieur Jean Luc Schmitt, au 4 rue des Coqs, je comprends les inquiétudes de ce dernier, mais j'estime que les réponses de la collectivité par le biais de la lettre de monsieur le Maire d'Obernai (du 17/12/2016) sont de nature à rassurer l'auteur de la question Q1, si le promoteur s'en tient à ce qu'il a annoncé, à savoir :

- la hauteur du silo de 7,20 à 7.70, qui ne dépassera que de 1.50 celle du mur actuella hauteur ;
- une fausse toiture qui occultera le dernier niveau du parking ;
- la réalisation de parois opaques, côté rue des Coqs pour prendre en compte le problème des nuisances sonores ;
- absence de ventilateurs bruyants ;
- et pas d'entrée du parking par la rue des Coqs.

Q 2 - Il critique le fait que la taille du bâtiment ne le fera pas ressembler à une grange alsacienne, comme prévu.

Réponse de la collectivité

La note de présentation de la procédure de modification indique clairement à la page 25 que l'illustration du projet n'a qu'une valeur indicative : « L'image suivante présente une vision de ce que pourrait donner le projet une fois entièrement réalisé. Il s'agit là d'une esquisse permettant d'apprécier la volumétrie et l'implantation approximatives des éléments programmés : »

Ainsi, l'image contenue dans la note de présentation est un simple crayonné représentant des volumes. Cette image ne donne pas encore d'indication définitive concernant l'architecture des futurs bâtiments.
Concernant la qualité architecturale, c'est l'article 11 de la zone UD qui définit les principes règlementaires à respecter (disposition générale, bâtiments et matériaux, façades et murs, toitures et télécommunication). Les dispositions règlementaires prises dans cet article garantissent que : « Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. » (art.11.2 de la zone UD). De plus, la collectivité tient à rappeler que le secteur de projet est concerné par le champ de visibilité du monument historique, et que par conséquent l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité. De fait, cet avis combiné à la rédaction de l'article 11 évoqué ci-dessus, permettra d'encadrer la qualité architecturale attendue dans ce projet d'aménagement.

Avis du commissaire enquêteur Sur Q2

S'il est vrai que le dessin de réaménagement de ce secteur ne peut être considéré que comme une esquisse des volumes, sans présager des apparences définitives à cette étape du projet, le « crayonnage » aurait pu être plus flatteur et surtout plus en harmonie avec l'environnement. En tout état de cause, « c'est l'article 11 de la zone UD qui définit les principes règlementaires à respecter (disposition générale, bâtiments et matériaux, façades et murs, toitures et télécommunication) », et ce, en tenant compte de « la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. ». Et ce devra être l'Architecte des Bâtiments de France qui devra donner son visa définitif.

Q 3 – Il attend une réponse de l'Architecte des Bâtiments de France, concernant les nombreuses fissures occasionnées à sa maison lors des travaux de démolition.

Réponse de la collectivité

Cette demande ne concerne pas directement l'objet de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Néanmoins, la collectivité souhaite préciser que M. SCHMITT a participé à la procédure de référé préventif avant démolition engagée par l'opérateur à ses frais. De fait un expert, que M. SCHMITT a du rencontrer, a été désigné et a constaté l'ensemble de la situation des propriétés riveraines avant travaux. La collectivité invite par conséquent le demandeur à se tourner vers les services concernés.

Avis du commissaire enquêteur sur Q3

La question de monsieur Schmitt concernant l'état de sa maison consécutivement aux travaux de démolition de l'ancien supermarché est effectivement en dehors de l'épure de cette enquête et n'amène pas d'avis de ma part.

Monsieur Christophe SCHMITT,
3b rue des Coqs,

Q 4. Il estime que le fait de placer la zone en UD à proximité de la zone UA permet de contourner les impératifs de la zone UA, et ainsi de construire des immeubles plus élevés.

Réponse de la collectivité

L'objet même d'une procédure de modification vise à modifier des dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (en le justifiant et s'inscrivant l'économie générale du PADD). La collectivité ne se soustrait en rien à des « impératifs » d'urbanisme, puisqu'elle maîtrise elle-même la compétence d'élaboration et de modification du règlement du PLU. Concernant les limites de la zone UD, elles ont été définies afin de comprendre l'intégralité du projet de renouvellement urbain (reconversion de l'hôpital, reconversion du site Match et logements rue de Boersch) dans un souci de cohérence d'aménagement. Concernant le règlement de la zone UD, il a été rédigé sur la base du règlement de la zone UA et a été modifié pour encadrer au mieux une vocation de mixité urbaine (conformément à la réglementation actuelle). Ainsi, le règlement de la zone UD comprend de nombreuses dispositions communes avec la zone UA, des éléments inhérents au projet lui-même et à son environnement urbain.

Enfin, la hauteur maximale autorisée dans la zone UD est de 15 mètres. Cette hauteur plafond est la même dans la zone UA (centre historique de la commune). Ainsi, la présente procédure de modification avec le classement UD ne permet pas de construire d'immeubles plus élevés qu'en UA.

Avis du commissaire enquêteur sur Q4

Cette zone UD est une zone de renouvellement urbain, dans la proximité immédiate et le prolongement de la zone UA. Sa différence essentielle réside dans sa destination, mixte, résidentielle et commerciale et non pas dans les autres caractéristiques d'apparence, en particulier la hauteur. Elle bénéficiera des nouveaux impératifs dans les domaines des déplacements (doux en particulier) et des aménagements paysagers.

Q 5. Il estime que le projet est en contradiction avec les orientations d'aménagement

Réponse de la collectivité

Comme le démontre à la page 37, le projet est strictement compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé en 2007. De plus, des « Orientations d'Aménagement de la friche MATCH, de l'ancien hôpital, des bords de l'Ehn et de leurs abords » ont été spécifiquement rédigées pour encadrer l'évolution urbaine de la zone UD. Enfin, par décision du Bureau Syndical du 1er juin 2017, le Syndicat Mixte en charge du SCoT a émis un avis favorable au regard de la compatibilité de la présente procédure de modification avec le SCoT. Ainsi, la présente procédure de modification est bien compatible avec les orientations du PADD et avec le SCoT.

présente procédure et elle n'est pas simplement abordée au travers de la seule circulation automobile.
Enfin, comme l'indique la note de présentation de la modification à la page 66, le projet apportera des bénéfices au niveau du stationnement, notamment la diminution du flux circulatoire généré par la recherche d'une place de stationnement.

Avis du commissaire enquêteur sur Q7

Si le tracé de la voie interne qui est prévue ne peut être encore parfaitement précisé, alors qu'il n'y a pas encore d'Avant-Projet, juste une esquisse, j'estime que la fonction déplacement a cependant été bien expliquée par le croquis, page 32 des « Orientations d'aménagement ». Elle aurait sans doute mérité un plus long développement dans la Note de présentation.

Q 8. Que le style architectural du parking-silo rappelle celui de la Rotonde de Strasbourg, qu'il est « incongru pour une ville de taille moyenne » comme Obernai, avec des « dimensions contestables, rendant l'opération économique incertaine ».

Réponse de la collectivité

La note de présentation de la procédure de modification indique clairement à la page 25 que l'illustration du projet n'a qu'une valeur indicative : « L'image suivante présente une vision de ce que pourrait donner le projet une fois entièrement réalisé. Il s'agit là d'une esquisse permettant d'apprécier la volumétrie et l'implantation approximatives des éléments programmés : »
Ainsi, l'image contenue dans la note de présentation est un simple crayonné représentant des volumes. Cette image ne donne pas encore d'indication définitive concernant l'architecture des futurs bâtiments.
Concernant la qualité architecturale, c'est l'article 11 de la zone UD qui définit les principes règlementaires à respecter (disposition générale, bâtiments et matériaux, façades et murs, toitures et télécommunication). Les dispositions règlementaires pises dans cet article garantissent que : « Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. » (art.11.2 de la zone UD).
De plus, la collectivité tient à rappeler que le secteur de projet est concerné par le champ de visibilité du monument historique, et que par conséquent l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité. De fait, cet avis combiné à la rédaction de l'article 11 évoqué ci-dessus, permettra d'encadrer la qualité architecturale attendue dans ce projet d'aménagement.
Concernant le dimensionnement du parking ouvragé, il a été tout particulièrement étudié pour répondre à la problématique stationnement d'approche du centre ancien, comme l'expliquent les pages 32 et 33 de la note de présentation.
Enfin, concernant la viabilité économique du parking ouvragé, le modèle économique de gestion du parking ouvragé dépasse le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur sur Q8

Concernant le futur aspect du parking-silo, je ferai la même réponse que pour la question Q2. En effet, l'enquête ne concerne que l'autorisation d'une modification du PLU afin de rendre possible un aménagement de cette zone. Les habitants ne pourront se prononcer sur le style du futur bâtiment que lorsqu'un avant-projet aura été proposé, en accord d'ailleurs avec les prescriptions de l'article 11 de la zone UD.
Je pense que l'offre globale de stationnement sur la zone gagnera à être affinée avec la connaissance plus précise de la surface du futur supermarché et le nombre de chambres offert par le futur hôtel.
L'étude de la viabilité économique d'un parking-silo ne concerne pas l'objet de l'enquête publique qui se situe bien en amont de la réalisation de ce bâtiment.

Q 9. - Qu'avec ses 11 mètres de haut, hors toiture et ses 60 mètres de long, le long des remparts, le silo est « générateur de nuisances (sonores, visuelles, extracteur d'air et transformateur électrique) » à 4 mètres 50 des premières maisons proches, à colombages.

Réponse de la collectivité

La collectivité rappelle que concernant la qualité architecturale, c'est l'article 11 de la zone UD qui définit les principes règlementaires à respecter (disposition générale, bâtiments et matériaux, façades et murs, toitures et télécommunication). Cet article édicte des dispositions qui répondent directement aux interrogations du demandeur : « Les coffrets des volets roulants, les climatiseurs, etc. devront être intégrés dans la façade des bâtiments. » (art.11.3 de la zone UD) « A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain. » (art.11.5 de la zone UD).
De plus, le secteur de projet est concerné par le champ de visibilité du monument historique, et par conséquent l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité.
Concernant les nuisances sonores, la réalisation du projet améliorera nettement la situation de la rue des Coqs. En effet, il n'y aura aucun équipement technique de ventilaton ou autre équipement bruyant dans la rue ; tandis qu'avant démolition, les bâtiments du site MATCH comprenaient sur son emprise une installation classée (ancienne station-service), ainsi que des équipements électrogènes et des équipements frigorifiques générant des nuisances, directement implantée en limite séparative avec la ruelle des Coqs.

Avis du commissaire enquêteur sur Q9

Même si, comme le dit la ville en réponse à la question Q1, le promoteur a annoncé une hauteur maximum de 7 mètres 50 au lieu de 11 mètres pour le parking-silo, je ferai la même réponse que pour Q1, Q2 et Q8., à savoir que ce sont les attendus de l'article 11 de la zone UD qui présideront à la réalisation du bâtiment. Lequel se situera dans un rayon de moins de 500 mètres à vue d'un monument historique, ce qui entraînera l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Je ne peux pas me prononcer sur l'amélioration de la situation en nuisances sonores, mais si la situation ante était celle que présente la ville, il est vraisemblable qu'il y aura des améliorations dans ce domaine.

Madame Catherine EDEL-LAURENT
27 rue de la chapelle, Obernai Lettre N°1 du 28 juillet 2017

Madame Catherine Edel-Laurent fait des remarques concernant la requalification Match-hôpital et sur la mise à jour de deux emplacements réservés, les N°27 et 9.

Requalification Match-hôpital

Q 10 – Concernant le périmètre du reclassement. Elle s'étonne que la future zone UD s'étende au-delà des actuelles zones UXc et UA de la friche industrielle et de l'hôpital, en empiétant sur la zone UC, au sud de la rue Boersch. Cette zone UC permet des hauteurs d'immeubles de 11 mètres. L'intégration de cette petite zone en UA y permettrait des hauteurs de 15 mètres, ce qui n'est pas cohérent avec l'environnement actuel.

Réponse de la collectivité.

Concernant les limites de la zone UD, elles ont été définies afin de comprendre l'intégralité du projet de renouvellement urbain (reconversion de l'hôpital, reconversion du site Match et logements rue de Boersch) dans un souci de cohérence d'ensemble. Ainsi, la zone UD correspond à une opération d'ensemble de part et d'autre de l'Ehn et à une emprise contiguë à la zone UB.

Concernant le règlement de la zone UD, il a été rédigé sur la base du règlement de la zone UA et a été modifié pour encadrer au mieux une vocation de mixité urbaine. En effet, la règlementation de la zone UD permet de construire jusqu'à 15 mètres de haut.

Enfin, cette hauteur est tout à fait cohérente avec l'environnement urbain immédiat, puisque les immeubles situés rue de l'Altau (soit directement à l'arrière de la zone concernée, en zone UB) présentent déjà des hauteurs supérieures à 15 mètres. De plus, certains immeubles situées dans la zone UC au sud de la rue de Boersch sont préexistants à l'approbation du PLU et présentent des hauteurs supérieures à 15 mètres. C'est notamment le cas de l'immeuble correspondant au permis de construire n°PC06734894R0024.

Avis du commissaire enquêteur sur Q10

Cette question rejoint celle posée par monsieur SCHMITT, la Q4, et je pense cohérent d'aligner les règles de cette nouvelle zone UD sur l'actuelle zone UA puisqu'elle en sera la prolongation naturelle, une fois construite. A la différence près qu'elle possèdera un habitat résidentiel mixte et qu'elle aura également une vocation commerciale.

Et concernant l'intégration de sa partie Est dans l'environnement, elle se trouvera entre des secteurs possédant des immeubles égaux ou supérieurs en hauteur.

Q 11 – Les orientations d'aménagement. Elle souhaiterait plus de précision sur l'aménagement de la zone, notamment sur les volumes des immeubles et commerces, ainsi que sur le parking silo, pour mieux apprécier son intégration dans le tissu urbain actuel.

Réponse de la collectivité.

La collectivité tient à rappeler que les éléments d'aménagement et de programmation contenus dans l'Orientation d'Aménagement de la zone UD sont déjà très précis.
Des données plus techniques en termes d'aménagement et de volumétrie, auraient leur place dans une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU. En effet, dans une telle procédure, il s'agit de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec un projet complètement achevé.
Or, la collectivité a fait le choix de se placer dans une procédure de modification, dont l'objet est, entre-autres, de modifier les éléments règlementaires du PLU afin, notamment, de permettre l'implantation d'un projet de renouvellement urbain à la place d'une friche urbaine.
L'illustration contenue à la page 25 de la note de présentation donne une indication suffisamment précise des volumes envisagés.
La collectivité rappelle, que le règlement de la zone, notamment au travers de l'article 11 impose une bonne insertion urbaine des constructions :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (art.11.1 de la zone UD)
« Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. » (art.11.2 de la zone UD)

Avis du commissaire enquêteur sur Q11

Je comprends le souci des habitants d'avoir une idée plus précise de ce que sera cette future zone UD, et l'illustration ci-jointe donnée dans la note de présentation ne donne qu'un aperçu imprécis. Mais une vision plus détaillée et chiffrée ne peut être donnée à ce niveau du projet.
Comme pour les questions Q2 et

Q8, j'estime que l'article 11 du règlement de la future zone UD donne des garanties suffisantes sur ce que devra être cette zone. Ce sera aux habitants d'y veiller lors de la présentation des avant-projets.

Q 12 – Règlement de la zone UD. Elle regrette que les conditions de mutualisation ne soient pas suffisamment explicites dans l'article UD12. Il y aura en particulier plusieurs catégories de clientèles, venant du futur Supermarché, de l'hôtel, de la brasserie. Quels seront les principes de mutualisation ?

Réponse de la collectivité.

La règlementation retenue à l'article UD 12 est conforme aux dispositions de l'article R151-45 du Code de l'Urbanisme. La mutualisation des places de stationnement est fondée sur la combinaison des principes suivants :

- *Les activités commerciales du projet engendrent un besoin en stationnement diurne ;*
- *tandis que les activités d'hébergement engendrent un besoin en stationnement nocturne ;*
- *dès lors une part du parc de stationnement peut être mutualisée.*

Avis du commissaire enquêteur sur Q12

J'estime effectivement que la diversité de la clientèle et sa répartition dans le temps pour l'occupation du parking permet une mutualisation de l'espace de stationnement.

Mise à jour des emplacements réservés

Q 13 - Mise à jour des emplacements réservés N°27 et 9. Madame Edel-Laurent estime inutile et impossible l'extension de l'emplacement 27 sur « la parcelle cadastrale N°336, section 19 », pour réaliser un cheminement doux dans la prolongation de l'emplacement réservé N°9. Inutile, parce que, au droit de l'emplacement réservé 9 « l'élargissement de ce cheminement (N°9) ne présente pas de difficultés techniques ». Impossible, parce que faire franchir le dénivelé présenté par les remparts nécessiterait des remblais interdits dans cette zone. Elle demande que le tracé actuel de l'emplacement réservé N°9 soit maintenu dans son intégralité.

Réponse de la collectivité.

Mme. EDEL-LAURENT, ancienne adjointe à l'urbanisme, n'est pas sans ignorer le bien-fondé de ces emplacements réservés qu'elle a contribué à faire inscrire au PLU.
Les modifications apportées aux emplacements réservés n°9 et n°27 visent à prendre en compte les décisions du Conseil Municipal prises par délibération du 20 juin 2016. Ces décisions sont le fruit d'une discussion à l'amiable avec le propriétaire des terrains grevés par ces deux emplacements réservés.
Des copies de la délibération en question et de son rapport de présentation sont annexées au présent rapport (Annexe 3 – Rapport de présentation délibération, Annexe 4 – Délibération du 20 juin 2016).

Avis du commissaire enquêteur sur Q13

A la lecture des copies de la délibération et des décisions du Conseil Municipal, jointes en pièces jointes au rapport (lettres N°5 et 6) j'estime que la mise à jour n'est qu'une régularisation.

Monsieur Jean-Louis REIBEL
9 rue de la Victoire, Obernai Lettre N°2

Monsieur REIBEL en tant que président de l'Association pour la Conservation du Patrimoine Obernois, et s'exprimant au nom de cette dernière, fait deux remarques, une concernant la mémoire du site de la friche industrielle, et l'autre sur l'harmonie architecturale souhaitable du site avec son environnement.

Q 14 – Mémoire du site. S'appuyant sur la note de présentation (page 26), et sur « les justifications de l'intérêt général du projet d'aménagement, nous relevons la mise en valeur du patrimoine historique de la ville et l'amélioration des liaisons piétonnes entre ces différents quartiers », il pense que ce projet est « une opportunité pour rappeler le passé de ce quartier aux habitants et nombreux visiteurs qui viennent découvrir le centre historique.
L'histoire du site pourrait être évoquée à travers diverses initiatives : noms de rues, d'immeubles, extension du parcours historique réalisé au centre-ville…
A notre sens, il revient à la collectivité publique d'engager dès maintenant une telle réflexion avec les principaux opérateurs du projet et les institutions ou services qui œuvrent à la mise en valeur du patrimoine (service des archives de la ville d'Obernai, DRAC, société d'histoire DBO, ACPO…). »

Réponse de la collectivité.

La collectivité prend bonne note de la remarque de M. REIBEL représentant de l'Association pour la Conservation du Patrimoine Obernois. Néanmoins cette remarque dépasse l'objet de la présente procédure de modification.
En effet, il n'appartient pas au PLU de fixer les noms des rues. Conformément à l'article L.2541-12 alinéa 7 du Code Général des Collectivités Territoriales, il appartient au Conseil Municipal de délibérer sur le nom des rues.

Avis du commissaire enquêteur sur Q14

Si la question ou plutôt la suggestion de Monsieur REIBEL ne concerne évidemment pas l'objet de la procédure, j'ai cependant tenu à la présenter à la municipalité car elle témoigne de l'intérêt des habitants pour la transmission de la mémoire de leur ville qui se transmet aussi par le respect du patrimoine urbanistique.

Q 15- Au plan architectural : Monsieur REIBEL rappelle qu'il est précisé dans la note de présentation (page 42) « qu'il s'agira de garantir une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages ». Il estime que « Cette résolution et l'article UD 11 doivent garantir une réelle harmonie entre les futures constructions et les immeubles voisins du faubourg (rue du Coq et rue de

l'Angle) et le rempart Caspar ». L'esquisse figurant en page 27 de la note de présentation permet d'apprécier la volumétrie et l'implantation approximatives des futurs immeubles. L'association souhaite : que « les immeubles qui seront édifiés près de l'ancien faubourg soient conçus dans l'esprit des maisons de ce quartier, en particulier par rapport à leur hauteur (R+1+combles). Dans l'intérêt général, il conviendrait que les orientations d'aménagement soient précisées par rapport à la mise en valeur du patrimoine architectural et l'histoire de ce quartier.

Réponses de la collectivité

Concernant les hauteurs des constructions, dans la zone UD, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres. Cette disposition est la même que dans le centre ancien et permettra de réaliser des constructions de type R+2+combles : soit en effet un niveau de plus que la majorité des constructions rue du Coq et rue de l'Angle.
Néanmoins, la règle de hauteur constitue le maximum autorisé. De fait, les constructions côté faubourg présenteront bien une hauteur de type R+1+Combles, tandis que les constructions côté rempart afficheront une hauteur de type R+2+Combles.
Pour le parking ouvragé et les constructions côté rempart, les hauteurs de type R+1+Combles sont incompatibles avec les fonctions urbaines développées dans le projet.
Enfin, les éléments concernant la mise en valeur du patrimoine architectural sont compris dans le règlement du PLU (article UD 11), et non dans les Orientations d'Aménagement. Le rapport entre le futur projet et le règlement sera un rapport de conformité, alors que le rapport entre projet et Orientations d'Aménagement n'est qu'un rapport de compatibilité. De fait, le règlement est mieux à même de garantir la mise en valeur du patrimoine architectural. Des discussions s'engageront avec l'Architecte des Bâtiments de France en direct aves projets et des ajustements auront lieu au cas par cas.

Avis du commissaire enquêteur sur Q15

Les préoccupations de monsieur REIBEL sur le plan architectural rejoignent celles des questions posées par les trois autres intervenants concernant la zone UB et les cohérence et différence avec la zone UA.
C'est le règlement de cette zone et les avis de l'architecte des Bâtiments de France qui devront être les garants de l'unité et de la cohérence architecturales.

IV - AVIS ET REMARQUES FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier du projet a été adressé le 6 avril 2017 à 10 PPA.

7 ont répondu, dont 2 avec un avis favorable sans restriction, et 4 avec des réserves ou des recommandations. La Direction régionale de l'alimentation se contente de donner des conseils généraux à propos de mesures de protection concernant les personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques.

Ont donné des avis favorables, le syndicat mixte du Piémont des Vosges et la Chambre d'Agriculture de la région Alsace

Ont émis des remarques, la CCI, le Conseil Départemental du Bas-Rhin, la Sous-Préfecture de Sélestat, l'Agence régionale de santé et la Direction Régionale de l'Alimentation.
Elles sont numérotées de R1 à R15 dans le Procès-Verbal des observations des habitants et des avis des Personnes Publiques Associées.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Eurométropole

Les deux premières remarques, R1 et R2, de la CCI concernent l'offre touristique,

Elles concernent le dimensionnement « des futures installations projetées » (R1), « l'affectation des surfaces dans les bâtiments réaménagés et les liens avec l'évolution des règles d'urbanisme » (R2).

Je souscris à la réponse de la collectivité quand elle répond qu'elles « dépassent le cadre de la présente procédure ». Ces données et renseignements seront donnés dans la procédure de déclaration de projet.

Concernant la restructuration de l'ancien site MATCH

R3 – Elle attire l'attention sur la « qualité de l'aménagement des liaisons entre la future opération et le centre-ville.

Réponse de la collectivité :

L'Orientation d'Aménagement qui couvre la zone UD définit les principes de liaison entre la zone UD et le centre-ancien du site :
• S'appuyer sur le Rempart Monseigneur Caspar.
• Créer une voie de desserte interne reliant le Rempart Monseigneur Caspar à la rue de Mars.
• Respecter un retrait des constructions permettant de sécuriser et de fluidifier l'accès au centre-ville (intersection entre le Rempart Monseigneur Caspar et la rue de Boersh).
Par ailleurs sont également définies des orientations concernant les déplacements doux (promenades à aménager) et les stationnements (parking ouvragé et nombre de places à créer). Ainsi, la thématique déplacement est largement couverte par la présente procédure.
Enfin, comme l'indique la note de présentation à la page 30, le projet s'inscrit dans la continuité commerciale du centre ancien.

Avis du commissaire enquêteur sur R3

Les liaisons entre le centre-ville et la future opération sont bien définies dans le document sur les orientations d'aménagement par le croquis qui est présenté et ses légendes. L'ensemble de cette zone UD s'appuie sur le centre-ville et complète le réseau de voierie par une liaison interne et des itinéraires « doux ».

R4 – Elle aimerait connaitre la surface de vente du futur supermarché.

Le commissaire enquêteur émet le même avis que pour R1 et R2. Il suffit dans l'état actuel de la procédure d'en connaitre l'emprise au sol de 1400 m².

Organisation de l'offre de stationnement

R5 – La CCI constate que la demande stationnement sera très forte et estime qu'il est difficile d'apprécier le besoin tant que les « développements projetés ne sont pas précisés ».

Réponse de la collectivité

La thématique stationnement, et tout particulièrement le parking ouvragé, a été pensée de façon à répondre au fonctionnement urbain de la commune (confer pages 31 et 32 de la note de présentation).

Avis du commissaire enquêteur sur R5

Il partage le sentiment de la CCI sur la difficulté actuelle de cerner de très près le besoin en stationnement, et pense qu'il devra être affiné dès que seront connus les avant-projets. Mais cela ne peut déjà être estimé au niveau de la procédure actuelle.

R6 –Si la mutualisation des espaces est une « réponse intéressante » au besoin, elle implique une définition claire des règles d'usage.

Réponse de la collectivité :

Des règles seront effectivement définies quant à la mutualisation du stationnement et notamment au niveau du parking ouvragé. Néanmoins la définition de telles règles ne dépendant pas du Code de l'Urbanisme dépassent de fait l'objet de la présente procédure.
Il appartiendra à chaque pétitionnaire de prouver lors de la demande de permis de construire que les emplacements demandés par le règlement et les Orientations d'Aménagement seront réalisé.

Avis du commissaire enquêteur sur R6

Les règles d'usage d'un stationnement mutualisé ne sont pas du ressort d'une procédure de modification de PLU.

Conseil Département du Bas-Rhin

R7 – Le Conseil Départemental souhaite que soient précisées les hauteurs maximales autorisées des constructions dans les secteurs UBr2 et UBr3.

Réponse de la collectivité

De façon générale la hauteur en UB est limitée à 14 mètres. Il n'est pas nécessaire de fixer des modalités particulières aux secteurs UBr2 et UBr3.

Avis du commissaire enquêteur sur R7

Il n'y a pas lieu de réglementer différemment la hauteur des deux secteurs UBr2 et UBr3 qui appartiennent au même ensemble UB.

La Sous-Préfecture de Sélestat

R8 – « Concernant les modifications et occupations du sol, soumises à conditions dans le secteur UEb, la note de présentation, page 47, indique qu'aucune modification n'est apportée au règlement écrit de la zone UE, alors que celui-ci est modifié à l'article 2.7. »

Réponse de la collectivité

La page 47 concerne l'intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières (chapitre 2.2. de la note). Dans le cadre de ce point précis, aucun élément ne vient modifier le règlement de la zone UE.
Ce n'est que la modification des occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans le secteur UEb (point 2.3. de la note), qui modifie le règlement de la zone UE.
Pour lever toute ambigüité il sera précisé à la page 47 : Aucune modification n'est apportée au règlement écrit (en dehors de l'article 2.7 détaillé au chapitre suivant).

Avis du commissaire enquêteur sur R8

La collectivité satisfait à juste titre au souci de la Sous-Préfecture concernant l'ambigüité entre la rédaction concernant l'article 2.7 du règlement écrit de la zone UE.

R9 – La Sous-Préfecture demande la suppression de l'emplacement réservé N°20, puisque le projet TRAM-Train est aujourd'hui à l'arrêt.

Réponse de la collectivité

La remarque de la DDT est pertinente, il s'agit là d'un point qui a été longuement évoqué lors de la procédure d'élaboration de la présente modification. Il faut préciser ici que cet emplacement réservé fait l'objet d'une représentation graphique claire et précise dans le PADD, et que le projet de tram-train est évoqué dans les éléments écrits du PADD.
Ainsi, le projet de tram-train fait partie de l'économie générale du PADD. De fait, supprimer cet emplacement réservé reviendrait à contrevenir à l'économie générale, ce qui est interdit dans le cadre d'une procédure de modification.
Au final, il a donc été décidé de ne pas supprimer cet emplacement réservé afin de ne pas fragiliser juridiquement le PLU.

Avis du commissaire enquêteur sur R9

Pour supprimer l'emplacement réservé N°20 prévu pour le TRAM, il faudrait modifier le PADD et le projet TRAM-Train fait partie de l'économie générale du PADD. Le choix de le maintenir est le meilleur.

R10 – La création de la zone UD appelle les observations suivantes :
1. Le règlement faire encore référence à la zone Uxc, page 60, alors qu'elle est supprimée.
2. L'article 1 interdit l'installation d'éoliennes en zone UD, alors que la note de présentation ne justifie pas cette interdiction.
3. La Sous-Préfecture demande de mettre en cohérence la note de présentation avec le règlement de la zone UD.
4. L'article 3.4 signale que les pistes cyclables et les sentiers piétons ou touristiques ne figurent pas au plan de zonage, mais dans les opérations d'aménagement.

Réponse de la collectivité :

Point 1. : Il s'agit en effet d'un oubli. La mention de la zone UXc à la page 60 doit être supprimée.

Point 2 : Les éléments explicatifs suivants seront rajoutés à la note de présentation du PLU :
La zone UD présente un intérêt patrimonial important pour la Ville. En effet, ce site fait originellement partie intégrante du système de fortifications médiévales de la Ville : jusqu'au début du XIXème siècle, il constituait un espace militaire avancé, dénommé « lunette de la Soutte ».
Le projet de renouvellement urbain s'appuie en partie sur le tracé originel du rempart du faubourg, permettant ainsi de mettre en valeur le site.
La zone UD est par ailleurs entièrement comprise dans le périmètre ABF délimitant le champ de visibilité des monuments historiques.
Ainsi, au vu de l'importance patrimoniale de la zone UD, il convient d'y interdire les éoliennes. En effet, ces installations sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Point 3 : Les éléments explicatifs page 40 de la note seront complétés pour reprendre exactement les occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
Conformément à la vocation urbaine mixte de la zone, cet article autorise notamment :
- les constructions à usage d'habitation, - les constructions d'activités commerciales, - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - la création d'hébergement hôtelier, - les constructions à usage de bureaux - les constructions ayant fonction d'entrepôts sous la condition d'être liés à une ou plusieurs construction(s) d'activités commerciales ou à une ou plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous conditions de respect des Orientations d'Aménagement.

Point 4 : Les sentiers piétons en question sont bien mentionnés sur le plan de zonage. Dans la légende ils sont appelés « Cheminement piétonnier à conserver ». Ils sont représentés par une trame de carrés :
Néanmoins, la zone UD n'est traversée par aucun de ces cheminements, cette mention dans l'article 3.4. est donc sans objet et peut être supprimée.

Avis du commissaire enquêteur sur R10

Les points 1 et 3, n'amènent pas d'avis particuliers puisque la collectivité suit les remarques de la Sous-préfecture.
Sur le pont 2, l'article 1 interdit fort justement la construction d'éoliennes sur la zone UD. En effet, la zone UD, soit « s'appuie en partie sur le tracé originel du rempart du faubourg », soit, se situe « dans le périmètre ABF délimitant le champ de visibilité des monuments historiques ». Il est donc difficile de concevoir l'autorisation d'élever des éoliennes dans cette zone. Il est bien de donner les raisons de cette interdiction dans la note de présentation.
Sur le point 4, la collectivité fait remarquer que les sentiers piétons en question sont bien mentionnés sur le plan de zonage. Dans la légende ils sont appelés « Cheminement piétonnier à conserver ».

Agence régionale de santé

R11 – L'ARS demande que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°11 soit complétée par « un état de pollution des sols et de la réserve de gestion à envisager pour une mise en compatibilité du projet ».

Avis du commissaire enquêteur sur R11

La collectivité complètera à juste titre l'Orientation d'Aménagement de la zone UD, par la mention suivante :
« Les sols pollués compris dans le secteur devront faire l'objet d'un traitement adapté tel que décrit dans le « Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain » annexé à la présente procédure de modification n°4 du PLU. »

R12 – Elle attire l'attention sur :
- La présence de « traces d'hydrocarbures aromatiques polycycliques » ;
- La présence de teneurs élevées en plomb de 346mg/kg, supérieure au seuil de 300mg/kg du HCSP (Haut Conseil de la Santé Publique).

Par conséquence, les terres excavées ne devront pas être réutilisées sur site. Et orientées vers une filière de gestion adéquate.

Avis du commissaire enquêteur sur R12

En accord avec la collectivité qui « prend bonne note de la remarque de l'ARS. Les opérations de dépollution du site seront menées conformément aux éléments contenus dans le « Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain » annexé à la présente procédure de modification n°4 du PLU. » Les terres excavées seront effectivement orientées vers une filière de gestion adéquate. »

R13 – L'ARS fait des propositions pouvant être insérées dans le règlement concernant :
- Les occupations et utilisations du sol interdites.
- Celles soumises à des conditions particulières.
- Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

Réponse de la collectivité

Les propositions de l'ARS ne peuvent être insérées dans le règlement car elles concernent des éléments qui dépassent le Code l'Urbanisme (ex : interdiction de la culture de végétaux), ou des éléments qui ne font pas partie du projet (ex : équipement d'accueil de petite enfance).

Avis du commissaire enquêteur sur R13

Le commissaire-enquêteur partage l'avis de la collectivité. Les souhaits de l'ARS dans cette remarque N°13 ne peuvent être pris en compte dans une modification du PLU.

R14 – Le règlement peut fournir des recommandations pour la plantation d'essences non allergènes. Cette recommandation pourrait figurer également dans la Note de présentation, le PADD et les OAP.

Réponse de la collectivité :

La collectivité ne souhaite pas fournir de recommandations concernant le caractère allergène des plantations.

Avis du commissaire enquêteur sur R14

Le commissaire-enquêteur estime que cette recommandation pourra être faite lors des avant-projets.

Strasbourg le 11 août 2017

Jean CHUBERRE
Commissaire d'enquête publique

Dossier n° : E17000102/67

CONCLUSION

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SUR LA

MODIFICATION N°4

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA VILLE D'OBERNAI
(67210)

J'ai été désigné par la décision de monsieur le Président du Tribunal Administratif de STRASBOURG n° E017000102/67 du 12 mai 2017 en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique sur le projet de modification N°4 du PLU de la Ville d'Obernai, destiné à permettre des projets d'urbanisme.

La ville d'Obernai, chef-lieu de canton, située dans le département du Bas-Rhin, appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Piémont des Vosges, et à la Communauté de Communes du pays de Sainte Odile.
La commune s'étend sur 25.7 km² et comptait en 2014 10822 habitants. Avec une densité de près de 450 habitants au par km², elle a connu depuis 1999 une hausse de plus de 10.5% de sa population. La ville est devenue un important pôle économique offrant environ **8000 emplois dont la moitié sur le parc d'activité Nord** à vocation essentiellement industrielle.

Située à 25 km au sud-ouest de Strasbourg et à 25 km au nord de Sélestat, entourée par les communes de Bernarswiller, Bischoffsheim et Niedernai, Obernai est l'une des villes de la plaine d'Alsace, en bordure du Piémont des Vosges et **une importante destination touristique**.
Située à 185 mètres d'altitude son ban communal est traversé par les ruisseaux Flussgraben, Darsbach, Boeorsch et Ehn.

XXX

Cette enquête, dont le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, a été ordonnée par l'arrêté du 2 juin 2017.

Le **PLU d'OBERNAI** a été voté par le Conseil municipal le 17 décembre 2007. Il a été modifié en 2010, puis a subi deux procédures de modification en 2011, une en 2012 et une dernière en 2015.

La Communauté de Communes propose une 4ème modification, conformément :
- au code de l'urbanisme (articles L153-41 à L153-43)
- et au code de l'Environnement (Livre I, Titre II, chapitre III, articles L123-1 à L123-19 et articles R123-1 à R 123-27).

Son objet porte sur sept points :
- Le renouvellement urbain d'une friche commerciale et reconversion de l'hôpital.
- La mise à jour du PLU par l'intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières.
- La modification des occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans le secteur UEb (Léonardseau).
- La stratégie d'aménagement du secteur du Leimtal.
- La modification de l'article 12.
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés.
- La correction de deux erreurs matérielles commises lors de l'élaboration du PLU.

Je vais apporter un avis sur chacun d'entre eux.

XXX
Organisation et déroulement de l'enquête.

Organisation

Je certifie que l'enquête publique s'est parfaitement déroulée dans le respect de la réglementation.
Le dossier d'enquête, complet, a été remis le 6 avril 2017aux **Personnes Publiques Associées** concernées par la modification.

Avant le début de l'enquête, **j'ai pu m'entretenir** deux fois avec les responsables de la ville et de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile et **visiter** également deux fois les différents sites concernés par la modification, une fois accompagné de monsieur Yann Jovelt, et une fois seul.

J'ai eu deux autres entretiens avec les représentants du maître d'ouvrage au cours des troisième et quatrième permanences, et j'ai été amené plusieurs fois à correspondre par courriels avec ces derniers pendant la durée de l'enquête de manière constructive.

Déroulement

J'ai tenu mes quatre permanences dans d'excellentes conditions sur trois lieux différents :

- les lundis 26 juin et 17 juillet 2017 à la mairie d'Obernai
- le samedi 8 juillet 2017 à la médiathèque d'Obernai
- le vendredi 28 juillet 2017 au siège de la communauté des communes du pays de Ste Odile.

Intervention des habitants.

9 habitants sur près de 10 900 sont venus consulter le dossier lors de mes permanences.
2 se sont exprimés sur le registre d'Obernai, et 2 par lettres qui m'ont été remises directement.

J'ai adressé à la municipalité 15 questions posées par messieurs Jean Luc et Christophe SCHMITT, sur le registre d'enquête et de Madame Catherine EDEL-LAURENT et de monsieur Jean-Louis REIBEL adressées par lettres.

108 personnes ont consulté le registre dématérialisé. Aucune n'y a mentionné de remarques, attestant ainsi de leur adhésion au projet global..

La connaissance du dossier par les personnes venues me rencontrer montre que l'information sur le projet de modification a été efficace.

Le faible nombre des visites par déplacement lors des permanences conforte l'idée d'une adhésion de la très grande majorité des habitants à cette modification N°4.

XXX

Avis des Personnes Publiques Associées

Sur les 10 Personnes Publiques Associées (PPA) auxquelles le dossier a été envoyé le 6 avril 2017, 7 ont répondu.
Deux ont émis un avis favorable sans restriction :

- Le Syndicat mixte du Piémont des Vosges
- La Chambre d'Agriculture de la région Alsace.

4 avec des réserves ou des recommandations.

- La CCI
- Le Conseil Départemental du Bas-Rhin
- La Sous-Préfecture de Sélestat
- Agence régionale de santé

La Direction régionale de l'alimentation se contente de donner des conseils généraux à propos de mesures de protection concernant les personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques

J'ai adressé les questions des habitants et des PPA par procès-verbal à la municipalité qui m'a répondu le 9 août 2017. (document en annexe au rapport d'enquête)

Questions, réponses et mes avis aux réponses figurent dans le rapport d'enquête.

XXX

Le projet de renouvellement de la friche commerciale et de reconversion de l'hôpital

J'estime que la note de présentation offre un bilan du secteur de la friche commerciale, de manière claire et pédagogique. La municipalité s'est appuyée sur des expertises complémentaires demandées au bureau « GINGER BURGEAP » ainsi que sur le DICRIM, (document d'information communal sur les risques majeurs).

Les expertises, dont les conclusions figurent dans les annexes au dossier, sont convaincantes par le sérieux de leurs études.

Cependant si le secteur n'offre aucun risque qui puisse interdire ou fragiliser le projet, **j'approuve les trois mesures prévues** qui constituent à mon avis des précautions élémentaires :

1 **Recouvrir les futurs espaces verts collectifs** par l'apport de 30 centimètres de terre saine. En effet le site de l'ancien Supermarché est répertorié sur la base BASIAS, et les investigations effectuées montrent la présence de matériaux non inertes, ainsi que la présence de métaux lourds et d'hydrocarbures à des teneurs supérieures au bruit de fond.

2 **Limiter l'envol de poussières** et porter des masques P3 pendant les travaux, ce qui est une mesure de sécurité élémentaire.

3 **Evacuer les déblais vers des filières adaptées**. Procédure réglementaire devrait entrainer un surcoût. (Hors transport).

XX

Tel qu'il est présenté, le projet est conforme à l'intérêt général, parce qu'il répond aux besoins de la ville :

- en nombre de logements pour ce bassin important d'emplois, Obernai voyant sa population en augmentation constante,
- en formats d'habitations, conséquences de la nouvelle physionomie beaucoup variée des familles,
- aux enjeux économiques en améliorant le tissu commercial de la ville par la création d'un Supermarché,
- aux enjeux touristiques en valorisant le patrimoine bâti,
- enfin en déplacements « doux ».

D'autre part ;

- le projet n'est pas inclus dans les périmètres des espaces protégés et gérés, de ZNIEFF et de NATURA 2000 ;
- il est considéré en zone urbaine par le Scot ;
- et le SRCE (Schéma régional de Cohérence Ecologique) estime que le cours de l'Ehn qui traverse et borde le site au Nord n'est pas dans un « état fonctionnel satisfaisant » et qu'il mérite donc un réaménagement.

Enfin, il répond aux orientations du Scot et est cohérent avec le PADD de la ville.

XX

Le projet de renouvellement de la friche a fait l'objet de 15 remarques de la part de 4 habitants et de 7 recommandations de la part de PPA.

Elles peuvent être regroupées en cinq grands thèmes, les caractéristiques du futur bâti en général, plus spécifiquement celles du parking-silo, la problématique du stationnement, les liaisons, et l'aménagement des sols et de l'environnement.

Concernant les caractéristiques en général

A la lecture des questions posées par les habitants, **je constate leur intérêt** pour la transmission de la mémoire de leur ville qui se transmet aussi par le respect du patrimoine urbanistique.
Dans cet esprit, certains craignent que des immeubles trop élevés ou possédant des volumes trop importants dans la future zone UD s'intègrent mal dans le tissu urbain actuel
Ce souci transparait également dans le regret de certains que le dossier ne présente pas des orientations d'aménagement plus précises.

J'estime que cette zone UD porte le terme de renouvellement qui peut inquiéter simplement parce qu'il s'agit de renouveler une friche industrielle en la transformant en un nouvel espace urbain dans la continuation d'une zone UA, caractéristique du bâti Obernois. Elle ne s'en distinguera que par sa destination mixte, résidentielle et commerciale et non pas par d'autres caractéristiques d'apparence, telles que la hauteur des immeubles et bâtiments.
C'est le règlement de cette zone et les avis de l'architecte des Bâtiments de France qui devront être les garants de la cohérence architecturale.

Je pense que l'article 11 du règlement de la future zone UD donne des garanties suffisantes sur l'apparence future de la zone. Il définit les principes règlementaires à respecter (disposition générale, bâtiments et matériaux, façades et murs, toitures et télécommunication) », et ce, en tenant compte de « la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. » Ce sera aux habitants d'y veiller lors de la présentation des avant-projets.

Je comprends le souhait des habitants d'avoir une idée plus précise de ce que sera cette future zone UD, et l'illustration donnée dans la note de présentation ne donne qu'un aperçu imprécis. Mais une vision plus détaillée et chiffrée ne peut être donnée à ce niveau du projet dans les orientations d'aménagement.

J'approuve ce projet de renouvellement de la friche industrielle parce que :

- **ce projet est adapté** à sa situation géographique et environnementale par rapport à la ville,
- **qu'il répond aux besoins en logements et aux attentes économiques** dans un futur immédiat et de manière durable.

X

Parking silo

Le projet d'un parking silo à voitures concentre les inquiétudes des riverains immédiats et les habitants soucieux d'une unité architecturale de la zone.
C'est la crainte des nuisances sonores et visuelles ainsi que la pollution qui mobilisent les riverains immédiats.
Certains habitants pensent qu'une telle structure aura du mal à pouvoir s'intégrer dans un ensemble voulant respecter le style des immeubles environnants.

Toutes ces craintes formulées par le voisinage sont compréhensibles, mais **les réponses apportées par la collectivité** sont de nature à rassurer, à savoir :

- la hauteur du silo de 7,20 à 7.70, ne dépassera que de 1.50 celle du mur actuel ;
- une fausse toiture occultera le dernier niveau du parking ;
- les parois seront opaques, côté rue des Coqs pour prendre en compte le problème des nuisances sonores ;
- il n'y aura pas de ventilateurs bruyants ;
- et il n'y aura pas d'entrée du parking par la rue des Coqs.

Concernant son aspect, la procédure en cours ne concerne que l'autorisation d'une modification du PLU afin de rendre possible un aménagement de cette zone. Les habitants ne pourront se prononcer sur le style du futur bâtiment que lorsqu'un avant-projet aura été

proposé, qui devra être en accord d'ailleurs avec les prescriptions de l'article 11 de la zone UD.
D'autre part, le bâtiment se situera dans un rayon de moins de 500 mètres à vue d'un monument historique, ce qui entraînera l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

X

Stationnement

Le stationnement dans une cité touristique est un problème majeur, et encore plus dans ce secteur de la ville qui accueillera un supermarché, d'autres commerces et une structure hôtelière, ce qui amènera une clientèle très diverse à des horaires très variés.
Le questionnement de certains habitants et de la CCI porte sur l'appréciation du besoin. Le principe de la mutualisation des espaces de stationnement amène également des questions.

Concernant le besoin, je pense que la connaissance des flux touristiques, des capacités futures approchées de l'hôtellerie, et d'une clientèle potentielle de la future grande surface doivent permettre d'approcher le besoin d'assez près, même s'il devra être affiné dès que seront connus les avant-projets du super marché et de l'hôtel.

Je trouve que le principe d'une mutualisation envisagé est la meilleure solution quand on sait que les structures bénéficiaires seront diverses et que les horaires d'occupation des différentes clientèles seront différents.

X

Liaisons et déplacements

Les liaisons de la future zone UD avec le centre de la ville et celle prévue à l'intérieur de la zone sont un sujet qui pose question à certains habitants qui estiment que la circulation automobile n'a pas bénéficié d'une réflexion globale.

Si le tracé de la voie interne qui est prévue ne peut être encore parfaitement précisé tant que le projet d'aménagement ne sera pas arrêté, **j'estime que la fonction déplacement a cependant été clairement expliquée** par le croquis, page 32, des « Orientations d'aménagement ».

D'autre part, les liaisons entre le centre-ville et la future opération sont bien définies dans le document dans les orientations d'aménagement par le même croquis. **L'ensemble de cette zone UD s'appuie sur le centre-ville et complète le réseau de voierie** par une liaison interne et des itinéraires « doux ».
Elle bénéficiera des nouveaux impératifs dans les domaines des déplacements (doux en particulier).

X

Aménagement des sols et de l'environnement.

L'Agence Régionale de Santé attire l'attention sur :

- La présence de « traces d'hydrocarbures aromatiques polycycliques » ;

- La présence de teneurs élevées en plomb de 346mg/kg, supérieure au seuil de 300mg/kg du HCSP (Haut Conseil de la Santé Publique).

Et demande que les terres excavées ne soient pas réutilisées sur site, mais orientées vers une filière de gestion adéquate.

Elle fait des propositions à insérer dans le règlement concernant :

- Les occupations et utilisations du sol interdites.
- Celles soumises à des conditions particulières.
- Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

Elle demande aussi que le règlement fournisse des recommandations pour la plantation d'essences non allergènes, que cette recommandation figure également dans la Note de présentation, le PADD et les OAP.

Je fais remarquer que la collectivité avait déjà annoncé que les opérations de dépollution du site seront menées conformément aux éléments contenus dans le « Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain » annexé à la présente procédure de modification n°4 du PLU. » Les terres excavées seront effectivement orientées vers une filière de gestion adéquate. »

Je partage l'avis de la collectivité sur le fait que les trois propositions de l'ARS qui ne peuvent être prises en compte dans le cadre d'une modification du PLU qui est très réglementée dans son contenu.

Si, à ce niveau de la procédure, on ne peut entrer dans le détail de l'aménagement paysager, **j'estime que la présence de l'Ehn en lisière Nord de ce secteur est une merveilleuse opportunité** pour l'ensemble de ce secteur.
Actuellement encaissé dans un lit bétonné, avec des rives étroites et mal entretenues, il mérite d'être mis en valeur en réalisant un véritable lien vert et bleu Ouest-est, accessible à tous et accueillant un itinéraire piétonnier . L'élargissement de son lit augmentera la zone perméable dans un secteur par essence plus imperméable.
Sa prévision d'aménagement est un bon signal de la volonté de la collectivité pour limiter au maximum les surfaces imperméables qui seront inévitables dans cette nouvelle zone dont une bonne partie sera à vocation commerciale avec un grand parking.

Au regard des effets positifs du renouvellement de la friche commerciale et de la reconversion de l'hôpital, il y aura **des effets négatifs**, tels que, une augmentation du ruissellement des eaux pluviales liées à l'urbanisation, une augmentation du trafic automobile, une augmentation des déchets, surtout ménagers, ainsi qu'une augmentation des gaz à effet de serre.
Il sera donc nécessaire de protéger la nappe par un réseau d'assainissement bien dimensionné avec des séparateurs d'hydrocarbures en nombre suffisant.
L'augmentation de trafic sera lui tempéré par l'existence d'une offre de stationnement qui devra être conséquente.

X

Tenant compte de tous ces avis et remarques ainsi que des avantages qu'en retirera la collectivité d'Obernai, et parce qu'il permettra :

- d'éviter la constitution d'une friche,
- de valoriser le patrimoine bâti de la commune,
- d'aider au financement du nouvel hôpital,
- d'accroitre l'attractivité du centre par la création d'un supermarché,
- d'améliorer le fonctionnement urbain en augmentant les possibilités de stationnement à proximité du centre,
- d'améliorer les liaisons piétonnes : 13% des familles ne possèdant pas de voiture,
- et de valoriser le patrimoine historique (site dans le prolongement du système de fortifications médiévales).

Et parce qu'il répond :

- aux besoins de la ville en formats d'habitations, conséquences de la nouvelle physionomie des familles ;
- aux enjeux économiques en améliorant le tissu commercial de la ville ;
- aux enjeux touristiques, puisqu'elle est la deuxième ville la plus visitée du Bas-Rhin, ce qui entraine un besoin d'hébergement touristique en augmentation.

Je suis favorable au projet de renouvellement de la friche commerciale et de reconversion de l'hôpital, avec six recommandations.

- **Bien veiller à ce que le promoteur respecte les prescriptions de l'article 11 du règlement de la zone UD.**
- **Protéger efficacement la nappe phréatique par un réseau d'assainissement bien dimensionné.**
- **Offrir une capacité en stationnement suffisante.**
- **Bien veiller à la qualité de l'apport en terre de 30 cm qui devra recouvrir les futurs espaces verts collectifs. par l'apport de 30 centimètres de terre saine**
- **Limiter l'envol de poussière et porter des masques P3 pendant les travaux.**
- **Evacuer les déblais vers des filières adaptées.**

XX

Mise à jour du PLU par l'intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières.

Le secteur 1AUb d'Obernai, situé à l'ouest de la cité avait été prévu être urbanisé par le PLU approuvé de 2007. Les 21 hectares de ce quartier dénommé **Les Roselières** sont aujourd'hui pratiquement construits excepté une petite portion au Nord.

Si habitants et PPA approuvent une intégration en zone urbaine, le Conseil Départemental demande que soient précisées les hauteurs maximales autorisées des constructions dans les secteurs UBr2 et UBr3, respectivement à l'Ouest, à l'Est et au sud du secteur.
Je pense, avec la collectivité, qu'il n'y a pas lieu de fixer des modalités particulières à ces trois secteurs qui appartiendront à la zone UB où la hauteur générale est limitée de majière uniforme à 14 mètres.

J'approuve donc l'intégration en zone urbaine du lotissement des Roselières qui sera subdivisé en 6 secteurs, tenant compte de leur situation géographique dans le tissu urbain, un petit secteur au Nord restant en 1AUb.

XX

Modification des occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans le secteur UEb (Léonardseau).

Le parc de la Léonardsau, est situé en UEb, à l'extérieur et au Nord Est de la ville d'Obernai. Appartenant au patrimoine de la collectivité, il a une vocation touristique. L'hôtellerie est autorisée et peut comprendre des activités « séminaires » et « évènementielles ».

En accord avec la communauté de communes, **je trouve nécessaire de compléter le règlement** de ce secteur afin d'autoriser réglementairement ces activités et de permettre la construction de bureaux à l'intérieur du château, valorisant ainsi le projet touristique du parc

J'approuve donc la modification des occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans le secteur UEb (Léonarsau)

XX

Stratégie d'aménagement du secteur du Leimtal

La voie ferrée traverse le secteur du Leimtal sur une direction Nord-Sud et franchit deux passages à niveau, les PN 38 et PN 37. Les habitants d'Obernai et la SNCF jugent le PN 38 particulièrement accidentogène.

Je me suis rendu sur les lieux deux fois et ai pu constater sa dangerosité.

Sa suppression entrainera la réalisation d'une nouvelle voie de rabattement qui amènera la circulation à franchir la voie ferrée sur le PN 37. Cette voirie se situera sur un nouvel emplacement réservé N°43.

De ce fait, un emplacement réservé est supprimé (N°32). L'emprise du PN°38 est modifiée et un nouvel E.R. est créé (N°42).

La création d'une nouvelle voie modifiant sensiblement le secteur du Leimtal par le défrichement d'une petite zone de feuillus, et par l'augmentation du trafic avec ses conséquences sur la pollution aérienne, **je pense qu'il sera nécessaire d'accompagner** cette nouvelle voie d'un aménagement paysager adapté, en même temps qu'une augmentation de l'offre locale de stationnement.

J'approuve ce nouvel aménagement du Leimtal qui sécurisera la circulation automobile dans le secteur, en faisant deux recommandations :

- **Compenser le léger défrichement par un aménagement paysager.**
- **Veiller à ménager une offre de stationnement adaptée.**

XX

Modification de l'article 12 du règlement

Cet article règlemente les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement. **On retrouve la notion d'extension dans chaque article** alors qu'elle est déjà sous entendue dans celle de « création de surface de plancher ».

La mise en cohérence de tous les articles 12 des différentes zones (UA, UB, UC, Uf, AU et N avec la zone UE) **en supprimant ce terme « extension » me parait souhaitable.**

Il est simplement ajouté en zone UA « création de surface de plancher supérieure à 5 m² » pour ne pas pénaliser des projets de densification du tissu urbain bâti.

Je suis favorable à cette modification.

XX

Mise à jour des emplacements réservés

Je constate que sur les 43 E.R. (Emplacements Réservés), 4 sont supprimés, soit parce que les opérations prévues sont réalisées, soit parce qu'ils n'ont plus d'autre raison d'être. Un E.R. est modifié, Deux sont créés et un autre resitué.
Ces modifications nécessitent donc une mise à jour de la liste des E.R.

Une habitante, madame Edel-Laurent estime inutile et impossible l'extension de l'emplacement 27 sur « la parcelle cadastrale N°336, section 19 », pour réaliser un cheminement doux dans la prolongation de l'emplacement réservé N°9.
La collectivité a donné sa réponse en précisant que « les modifications apportées aux emplacements réservés n°9 et n°27 visent à prendre en compte une décision du Conseil Municipal prise par délibération du 20 juin 2016.
Cette décision est le fruit d'une discussion à l'amiable avec le propriétaire des terrains grevés par ces deux emplacements réservés ».

A la lecture des copies de la délibération et des décisions du Conseil Municipal, jointes en pièces jointes au rapport (pièces N°5 et 6), j'estime que la mise à jour n'est qu'une régularisation d'un accord entre les parties.

D'autre part, la Sous-Préfecture demande la suppression de l'emplacement réservé N°20, puisque le projet TRAM-Train est aujourd'hui à l'arrêt.
La collectivité répond que cet emplacement fait l'objet d'une représentation graphique claire et précise dans le PADD, et que le projet de tram-train est évoqué dans les éléments écrits de ce document et fait partie de son économie générale. Supprimer cet emplacement réservé reviendrait à contrevenir à l'économie générale, ce qui est interdit dans le cadre d'une procédure de modification.
Il a donc été décidé de ne pas supprimer cet emplacement réservé afin de ne pas fragiliser juridiquement le PLU.

Sensible à la demande qui semble logique de la Sous-préfecture, j'estime cependant que l'argument de la communauté de communes est recevable.

Je suis donc favorable à cette mise à jour de la liste des emplacements réservés telle qu'elle est prévue par la collectivité territoriale.

XX

Correction de deux erreurs matérielles.

Il s'agit simplement de deux erreurs matérielles, à savoir :

- Une maison laissée par erreur en UXc dans le PLU est reversée en UA dans le cadre du renouvellement de la friche MATCH.
- La ligne du tableau des emplacements réservés concernant l'ER n°7 avait été retirée dans le PLU. Elle est rétablie.

J'y suis évidemment favorable

XXX

Estimant que cette modification N°4 du PLU d'Obernai

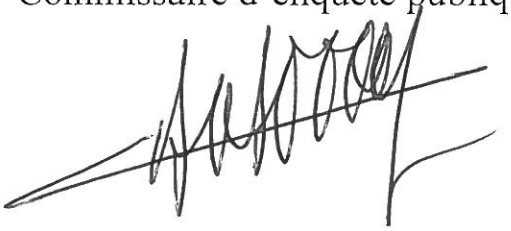
- Ne consomme pas d'espace.
- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers et à la remise en état des continuités écologiques.
- favorise une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.
- Aura un effet bénéfique sur les flux de déplacement.

Persuadé que le projet est conforme à l'intérêt général et qu'il répond **aux besoins en logements et aux attentes économiques** dans le futur immédiat et de manière durable.

<u>Ayant apporté un avis favorable à chacun des sept points concernés</u> par la modification, assorti des huit recommandations suivantes :

- Bien veiller à ce que le promoteur respecte les prescriptions de l'article 11 du règlement de la zone UD du renouvellement de la friche.
- Protéger efficacement la nappe phréatique par un réseau d'assainissement bien dimensionné sur la future zone UD.
- Offrir une capacité en stationnement suffisante en UD.
- Bien veiller à la qualité de l'apport en terre de 30 cm qui devra recouvrir les futurs espaces verts collectifs. par l'apport de 30 centimètres de terre saine.
- Limiter l'envol de poussière et porter des masques P3 pendant les travaux liés au renouvellement urbain de la friche industrielle.
- Evacuer les déblais de terre polluée vers des filières adaptées.
- Compenser le léger défrichement du secteur du Leimtal par un aménagement paysager.
- Veiller à ménager une offre de stationnement adaptée dans ce même secteur.

Je donne un avis favorable à la modification N°4 du PLU d'Obernai.

Strasbourg le 11 août 2017

Jean CHUBERRE
Commissaire d'enquête publique