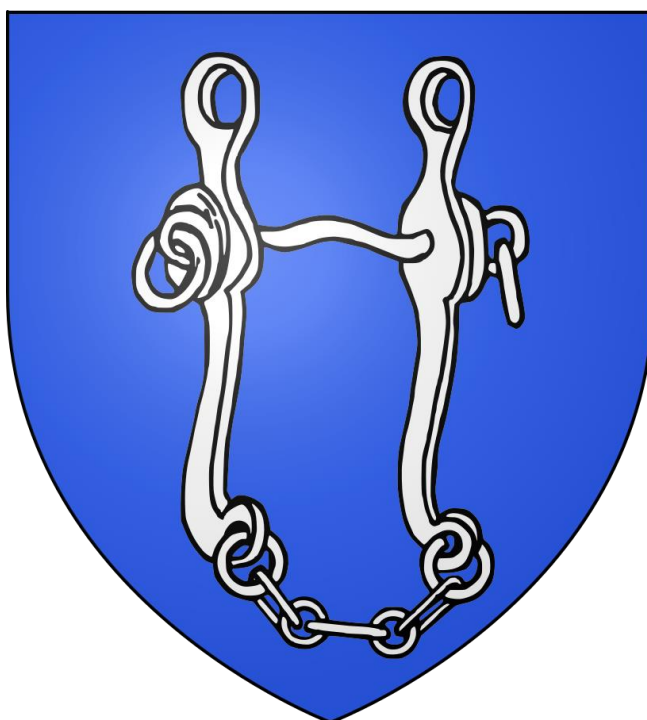


HAUT-RHIN



Pfastatt

Plan Local d'Urbanisme

Modification

Enquête publique du 11 janvier 2022 au 25 janvier 2022

Rapport-Conclusions et Avis du commissaire enquêteur

Gérard Oudin Commissaire Enquêteur

Référence du dossier TA : E21000126/67

Sommaire

Première partie

Rapport du commissaire-enquêteur

1. Généralités :

- 1.1. La commune.....page 4
- 1.2. Objet de l'enquête..... page 4
- 1.3. Cadre juridique de l'enquête.....page 5

2. Organisation et déroulement de l'enquête :

- 2.1. Organisation de l'enquête.....page 6
- 2.2. Durée et publicité de l'enquête.....page 7
- 2.3 Composition du dossier soumis à l'enquête.....page 7

3. Avis des personnes publiques associées.....page 8

4. Avis de l'Autorité environnementale.....page 9

5. Les observations du public :.....page 9

6. Procès-verbal de synthèse.....page 11

7. Analyse des observations du public.....page 11

Deuxième partie

Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

1 – La modification du PLU.....page 29

2- Déroulement de l'enquête.....page 29

3- Analyse et avis sur le projet de modification du PLU.....page 30

4- Conclusion générale.....page 34

Troisième partie

Annexes.....pages 36 à 55

PREMIERE PARTIE

Rapport du commissaire-enquêteur

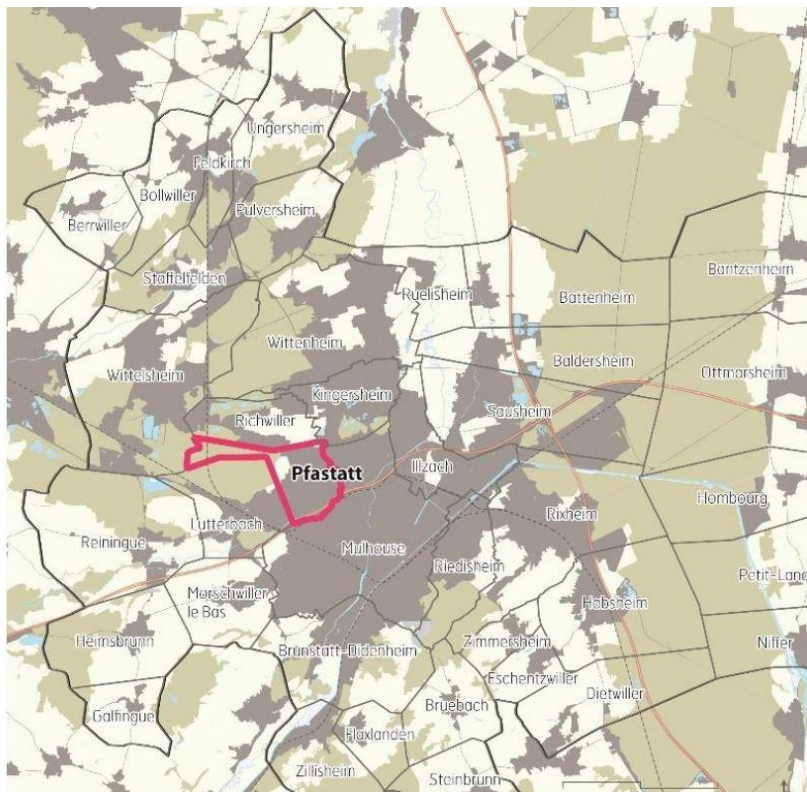
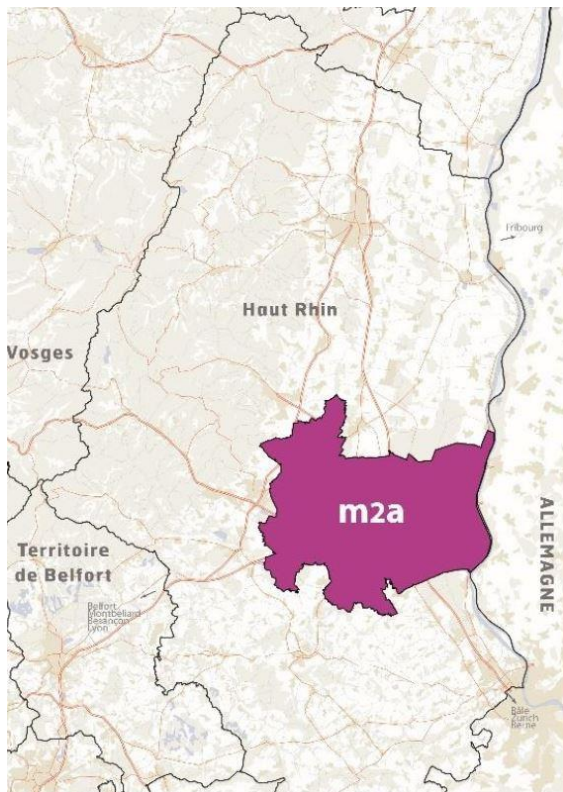
1. Généralités

1.1. La commune

Pfastatt est une commune qui se trouve dans l'unité urbaine de Mulhouse.

Elle fait partie de la collectivité Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) qui regroupe 39 communes.

En 2019, Pfastatt comptait 9 723 habitants, en augmentation de 3,15 % par rapport à 2013.



1.2. Objet de l'enquête

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pfastatt a été approuvé le 10 décembre 2015.

En 2016, peu de temps après son approbation, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 19/12/2016, portant sur les articles du règlement concernant l'implantation des constructions sur limites séparatives, la hauteur des constructions, leur aspect extérieur ainsi que les stationnements des cycles.

Aujourd'hui, une nouvelle modification du PLU est nécessaire afin d'ouvrir une zone à l'urbanisation.

C'est pourquoi, par délibération en date du 23 novembre 2020, Mulhouse Alsace Agglomération, devenue compétente en matière de document d'urbanisme pour l'ensemble

de ses communes membres, a approuvé le principe d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune de Pfastatt et a décidé d'engager une modification du PLU de Pfastatt. La procédure permettra de procéder par ailleurs à quelques ajustements du règlement du PLU (voir objets ci-dessous).

Objectifs de la modification du PLU.

A la suite de cinq années d'application du PLU il est apparu nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme communal :

- 1- ouvrir à l'urbanisation la zone d'urbanisation future dite 2AU
et procéder à divers ajustements du règlement écrit :
- 2- modifier les dispositions relatives aux piscines dans la zone UB
- 3- modifier les dispositions relatives à la hauteur des clôtures dans l'ensemble des zones urbaines du PLU
- 4- augmenter la part d'espaces verts dans les zones urbaines du PLU

- 5 - introduire dans le PLU un document informatif intitulé : Cartographie de la susceptibilité de présence de cavités souterraines qui est une étude réalisée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

La modification porte donc sur 5 points.

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'article L153-36 du Code de l'urbanisme dispose que le PLU fait l'objet d'une modification lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou la commune décide de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le Programme d'Orientations et d'Actions, dès lors que les modifications envisagées n'entrent pas dans les cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31.

Or, en l'occurrence, l'ensemble des modifications projetées n'entrent pas dans les champs d'application de la révision car elles ne sont ici pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur

d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

On notera que, s'il y a bien ouverture à l'urbanisation, la zone concernée a été créée il y a moins de 9 ans (lors de l'élaboration du document d'urbanisme, en 2015).

Par ailleurs, ces modifications n'entrent pas dans le champ de la modification simplifiée (article L153-45), car l'ouverture à l'urbanisation envisagée a bien pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

En conséquence, les modifications envisagées relèvent bien du champ d'application de la modification de droit commun.

La maîtrise d'ouvrage de la modification du PLU est assurée par Monsieur le Président de la collectivité Mulhouse Alsace Agglomération.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Organisation de l'enquête

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a désigné commissaire-enquêteur par décision du 2 novembre 2021 (annexe 1).

Le projet de modification du PLU m'a été remis sous forme informatique suivi d'un courrier pour le document papier.

Au cours d'une première visite à la mairie le 8 décembre 2022, nous avons pu échanger sur l'enquête avec Madame Collaine Aline, chargée d'études auprès de Mulhouse Alsace Agglomération et Monsieur Willemann Patrice de la mairie de Pfastatt.

J'ai pu faire ce jour une visite détaillée du site 2AU objet principal de la modification du PLU.

Monsieur le Président de M2A a pu ensuite prendre l'arrêté de mise à l'enquête (annexe 2) ainsi que rédiger l'avis pour le public (annexe 3).

2.2. Durée et publicité de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 11 janvier 2022 au 25 janvier 2022 soit 15 jours consécutifs. La durée réglementaire minimum est respectée.

L'avis d'ouverture et les conditions de déroulement de l'enquête ont été portés à la connaissance du public :

1. par voie de presse :

1.1. en première insertion, dans les Dernières Nouvelles d'Alsace et dans l'Alsace le 21 décembre 2021 soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête,

1.2. en deuxième insertion dans ces deux journaux le 14 janvier 2022

Les justificatifs de ces parutions sont disponibles à la M2A.

2. par affichage de l'arrêté de mise à l'enquête à l'emplacement réservé en mairie aux actes administratifs de la commune,

3. sur le site internet de la M2A

Ce site (<https://www.mulhouse-alsace.fr>) mentionne les dates de l'enquête et les dates de mes permanences. Il permet également au lecteur de consulter en ligne le projet de modification du PLU et de faire ses observations par voie informatique sur l'adresse mail suivante de la M2A : plu.m2a@mulhouse-alsace.fr.

4. Sur l'application Panneau Pocket de la ville de Pfastatt.

J'estime que ces types d'information réglementaires ont été suffisants compte tenu du nombre des visites que j'ai eu lors de mes permanences eu égard à l'importance relative des modifications demandées.

2.3. Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier est constitué comme suit :

1 - Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête (34/2021)

2 - Avis d'enquête publique

3 - Note relative à la composition du dossier d'enquête

4 - Exposé des motifs - note de présentation

5 - Règlement écrit

6 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

7 - Règlement graphique 1/2500^{ème}

8 - Cartographie de la susceptibilité de présence de cavités souterraines

9 - Délibération du conseil d'agglomération du 23 novembre 2020

10 - Avis de la MRAE

11 - Avis des personnes publiques associées :

11 a - Avis de la CEA

11 b - Avis de Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture d'Alsace.

12 - Registre d'enquête.

Ce dossier me paraît complet et apte à assurer pour la population une bonne information sur la modification projetée du PLU.

3. Avis des personnes publiques associées

Le projet de modification du PLU a été notifié le 19 juillet 2021 aux 10 personnes publiques suivantes mentionnées à l'article L 132-7 du code de l'urbanisme et à l'article L 132-9 du même code :

Monsieur le Maire de Mulhouse (service des Eaux)
Monsieur le Président du SIVOM de la Région mulhousienne
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Sud Alsace Mulhouse
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers d'Alsace – Section de Mulhouse
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires Colmar
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin
Monsieur le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace
Monsieur le président du Conseil Régional
Monsieur le Préfet du Haut-Rhin
Monsieur le Sous-Préfet de Mulhouse

Deux personnes ont répondu : Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin et Monsieur le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace.

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin

Au regard des documents présentés et de notre analyse, nous émettons un avis favorable sur la présente modification sous réserve de la suppression de l'option alternative de la connexion viaire dans le schéma de l'OAP de la zone 1AUa.

Avis de Monsieur le Président de la M2A :

La connexion alternative sera supprimée

Avis du commissaire enquêteur

Cette option alternative visait à utiliser la rue du Grand Ballon comme desserte de la zone. Je suis favorable à la suppression de l'option alternative qui perturberait le fonctionnement de la ferme équestre et la circulation sur la rue du Grand Ballon.

Monsieur le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace :

suggère que le périmètre de réciprocité de 50m de la ferme équestre soit repéré sur un plan, rappelle que les voies en impasse de l'OAP doivent être aménagées pour permettre le retournement des véhicules assurant la collecte des déchets ménagers.

Avis de Monsieur le Président de la M2A :

Personnes publiques Associées		
Organisme	Remarques	Réponse
Collectivité Européenne d'Alsace	Demande de compléter la note de présentation avec le périmètre de réciprocité généré par la ferme équestre.	Le périmètre sera reporté dans la note de présentation justifiant ainsi que celui-ci n'impacte pas le secteur ouvert à l'urbanisation par la présente modification et un figuré spécifique sera reporté sur le plan de zonage.
	S'interroge sur la cohérence des prescriptions relatives aux aménagements des voies en impasses entre le règlement écrit et les OAP de la rue du Grand Ballon	Les prescriptions entre les deux documents sont cohérentes car chacune d'elle précise que les voies en impasses devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules de collectes des déchets.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme à celui de Monsieur le Président.

L'OAP précise bien que les voies en impasse doivent être aménagées.

4 . Avis de l'autorité environnementale

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) après avoir rappelé les points de la modification proposée note que cette modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Elle a pris la décision de ne pas soumettre la modification à évaluation.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la décision de l'Autorité Environnementale

5.Observations du public.

5.1 Permanences

Avant le début de l'enquête, j'ai coté et paraphé le dossier et le registre d'enquête qui a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Pfastatt durant les heures d'ouverture des bureaux.

Je me suis tenu à la disposition du public en assurant les permanences prévues suivantes à la mairie de Pfastatt:

- le mardi 11 janvier 2022 de 9 heures à 11 heures 30,
- le jeudi 20 janvier 2022 de 14 heures à 16 heures,
- le mardi 25 janvier 2022 de 14 heures à 16 heures.

Il est à noter qu'à l'ouverture de ma deuxième permanence le 20 janvier, il manquait le registre d'enquête dans le dossier mis à la disposition du public.

Le lieu de mes permanences était la salle des mariages et l'élu chargé de procéder à un mariage avait mis les documents de l'enquête en lieu sûr dans un placard fermé à clef. A la fin du mariage, l'élu a sorti les documents mais a oublié de sortir le registre.

Dès mon arrivée à ma deuxième permanence, j'ai demandé où était le registre. Il a été retrouvé environ une heure après.

Je me suis renseigné pour savoir si quelqu'un avait demandé à consulter le dossier et le registre entre mes deux premières permanences : la réponse a été négative. Ceci se confirme par le fait que si le registre avait été demandé entre mes deux premières permanences, il aurait alors fait à ce moment l'objet de recherches.

Lors de la première heure de ma deuxième permanence aucune personne n'a demandé à consulter le registre.

J'ai donc estimé que cet évènement n'avait eu absolument aucune incidence sur le bon fonctionnement de l'enquête et j'ai donc poursuivi son déroulement.

5.2 Comptabilité des observations du public

J'ai reçu 11 personnes (ou groupes de personnes) au cours de mes permanences.

5.2.1 Le registre d'enquête

Le registre comporte 1 observation mentionnée par Monsieur Greiner.

Au cours de mes permanences les visiteurs m'ont remis 9 lettres que j'ai annexées au registre.

5.2.2. Lettres transmises par courrier

Une lettre (document L6) est parvenue à la mairie et a été annexée au registre.

5.2.3. Observations transmises par voie informatique

4 observations annexées au registre ont été faites sur la boîte aux lettres dédiée.

6. Procès verbal de synthèse.

Conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du code de l'environnement j'ai remis le 4 février 2022 le procès verbal de synthèse (joint en annexe 3) au représentant de Monsieur le Président.

Le 4 février, celui-ci m'a communiqué son mémoire en réponse qui figure en annexe 4.

7 . Analyse des observations du public

1 - Observation de Monsieur et Madame Stein (document remis L1)

Demande que le bois de la glaisière soit non constructible.

Avis de Monsieur le Président de M2A

Cf réponse à Mme Hund

[Avis du Commissaire enquêteur](#)

[Cf réponse à Mme Hund](#)

2 - Observation de Monsieur Protche (document L2 et L6)

Document L2 : Monsieur Protche a évoqué :

- le problème de l'ancienne décharge

Document L6 :

Faisant suite à notre entretien de cet après midi, je tiens à vous confirmer les sujets abordés, d'autant plus que **le Registre d'Enquête était absent** et que personne parmi le personnel de la mairie de Pfastatt n'a été capable de mettre la main dessus ce qui pourrait mettre en cause la validité de cette enquête ...

Les points évoqués ont été l'augmentation de la part d'espaces verts dans les zones urbaines du PLU et l'intégration dans le PLU de la carte de susceptibilité de présence de cavités souterraines.

Ces deux points sont intimement liés en ce qui les concerne avec le problème posé par l'ancienne carrière de loess située rue d'illzach à Pfastatt, parcelles N° 549, 550 et 551, exploitée à l'époque en vue de la fabrication de briques et de tuiles et reconvertie en 1947 pour y stocker les ordures ménagères collectées de la commune, même si ce point ne figure pas explicitement à l'enquête et que cette carrière n'a jamais été déclaré et ne paraît pas dans les recensements des sites de stockage du Haut Rhin.

Ce site est aujourd'hui entièrement végétalisé et recouvert d'arbres, **il s'intègre donc tout à fait dans le point concernant l'augmentation d'espaces verts dans les zones urbaines du PLU**, et son classement en tant que zone urbaine UC, à vocation principale d'habitat, celui ci doit être revu et figurer par exemple au titre des espaces boisés classés.

Par ailleurs **la présence de cavités souterraines sur ces parcelles figure déjà partiellement dans la carte du PLU** même si ce réseau demande à être confirmé et développé au vu des dernières recherches effectuées.

Dans ces conditions ce point concernant cette ancienne carrière ne peut être mis de côté et élué dans cette enquête concernant la modification du PLU de Pfastatt.

Avis de Monsieur le Président de M2A

M. PROTCHÉ	Relève que le registre était absent au début de la deuxième permanence du commissaire enquêteur.	Il y a effectivement eu un incident. L'enquête s'est tenue dans la salle des mariages de la commune. Le dossier ainsi que le registre ont été rangés lors d'un mariage. Seul le dossier a été ressorti. Le registre a été retrouvé une heure après le début de la permanence par le Commissaire Enquêteur. Cependant, le dossier a toujours été disponible à la consultation en version papier et en version numérique. De plus, les habitants ont toujours eu la possibilité de transmettre leurs observations à l'adresse mail dédiée plu-m2a@mulhouse-alsace.fr , ce qui a été fait par 4 habitants, sur la période de l'enquête.
	Demande que les parcelles n°549, 550 et 551 rue d'Illzach (ancienne décharges et carrière de loess) soient classées en EBC tant que le réseau de galerie affectant ces parcelles n'est pas entièrement cartographié.	Cf réponse à Mme Hund

Avis du Commissaire enquêteur

Sur le premier point, voir les explications page 10

Sur le deuxième point voir la réponse pour Madame Hund

3 - Observation de Madame HUND (document remis L3)

Je demande que le terrain du bois de la glaisière rue d'Illzach soit exclu du PLUI et donc déclaré non constructible car :

- *Il se situe sur l'ancienne décharge municipale (avec produits chimiques dangereux)*
- *Il y a des risques d'effondrement sur cette colline à cause de la présence de galeries souterraines*
- *Si les arbustes et les arbres sont rasés le sol ne sera plus retenu dans le cas de fortes pluies (risque d'inondations des caves et des garages en aval)*
- *Remplacer chaque arbre coupé par un nouvel arbre.*
- *Planter des arbres le long de la rue Ehrburger (vers la ferme).*

Avis de Monsieur le Président de M2A

Mme HUND	Demande de déclassement du bois de la « glaisière » en zone non constructible du fait de la présence d'une ancienne décharge et des risques d'effondrement des cavités souterraines	L'histoire orale locale rapporte effectivement la présence d'une ancienne décharge sur ce site. Malheureusement, aucun document ou plan ne permet d'en délimiter les contours précis. Cependant la carte de l'aléa cavités souterraines fait apparaître une susceptibilité modérée sur l'ensemble du site. Afin que ce risque soit bien pris en compte par les futurs acquéreurs et porteurs de projet, le règlement écrit sera complété de manière à conditionner la délivrance d'une autorisation du droit des sols à la réalisation d'une étude géotechnique des sols concluant en l'absence de cavités souterraines.
	Souhaite que la végétation soit maintenue sur ce bois afin de prévenir les coulées de boues en aval de la colline et de remplacer chaque arbre coupé	Ne relève pas du champ de la présente modification
	Demande la plantation d'arbres le long de la rue Ehrburger	Ne relève pas du champ de la présente modification du PLU.

Avis du Commissaire enquêteur

Les demandes de Madame Hund ne relèvent pas de la présente modification. Elles auraient pu être prises en compte lors de la première enquête du PLU en 2015. Elles ne peuvent maintenant que faire l'objet d'une éventuelle autre modification du PLU.

Ce point sera développé dans la deuxième partie de mon rapport.

4 - Observation de Monsieur Peter (document remis L4)

- *Première modification du PLU par la M2A*
- *Confirmation de la dépossession des communes de leur compétence d'aménagement de leur territoire. C'est la commune qui doit décider si elle urbanise modérément, intensément ou pas du tout*
- *Communication officielle (M2A + commune) déficiente.
Pas de réunion publique*
- *Y aura-t-il une délibération de notre CM ?*
- *Délibération M2A affirme un important niveau d'équipement – non pas dans les alentours*
- *Affirmation qu'il reste peu de « dents creuses ». Or il y en a beaucoup mais ne sont pas visibles des rues. Situées à l'arrière des propriétés.*
- *Règlement du PLU Clôtures art.10.4 du règlement pour UA-UB – etc.
Rédaction imprécise sur les claustras et clôtures opaques alors que les autres sont très règlementées.*
- *OAP rue du Grand Ballon
Traitement urbain et/ou plantations = des plantations sont prévues. Elles l'étaient aussi dans le lotissement du Pré du Moulin (1AUa) Or rien n'a été fait.
Mixité fonctionnelle. Quels services à la population seront offerts ? Il n'y aura pas de place
Risques naturels – Ne pas minimiser la nappe. Les animaux de la ferme ont les pieds dans l'eau par grandes pluies.*
- *Mesures compensatoires insuffisantes. De fait, il n'y en a pas car Il s'agit d'un reclassement en zone A d'un espace déjà naturel (c'est une supercherie administrative).*

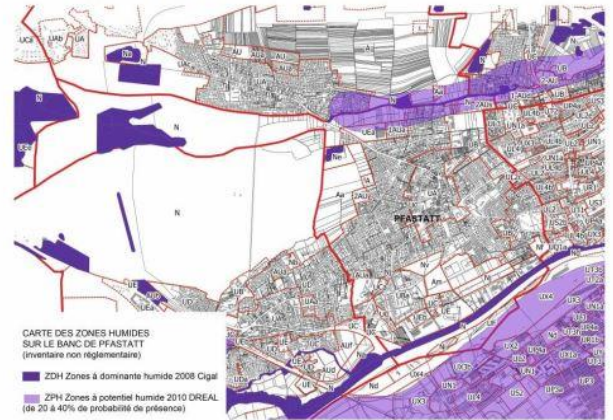
Avis de Monsieur le Président de M2A

M. PETER	S'insurge contre le fait que m2A mène la procédure de modification au détriment de la commune.	<p>La loi ALUR du 24 mars 2014 a acté le transfert de compétence aux intercommunalités à moins qu'une minorité de blocage n'émerge. Après un long travail de concertation entre m2A et les 39 communes de l'agglomération, le transfert a été décidé en mai 2019 pour une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020.</p> <p>Conformément à cette loi, la collaboration entre l'EPCI et la commune a été renforcée, afin d'aboutir, sur le territoire de m2A à une co-construction de la planification. C'est donc suite à la saisine de la commune à l'automne 2020 que m2A conduit, en collaboration étroite avec les services communaux, la procédure de modification du PLU de Pfastatt.</p>
	Estime que la communication autour de la modification est déficiente car il n'y a pas eu de réunion publique.	<p>Dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun, la concertation du public est réalisée au travers de l'enquête publique après notification du projet aux Personnes Publiques Associées et saisine de la MRAe. L'enquête publique a été annoncée par le biais des annonces légales dans 2 journaux locaux, des sites internet de m2A et la commune de Pfastatt ainsi que sur l'appli de communication de la commune « panneau pocket » (du 17 décembre 2021 au 25 janvier 2022)</p> <p>De plus, le commissaire enquêteur, peut, s'il l'estime nécessaire, demander l'organisation d'une réunion publique pendant la période d'enquête. Cela n'a pas été le cas.</p> <p>L'analyse de l'audience de la page « urbanisme » du site de m2A permet de mettre en avant le fait que 168 personnes ont consulté plusieurs pages du site dont la page « urbanisme » et que 112 personnes n'ont consulté que cette page sur le site. Le temps de lecture est supérieur à la moyenne du reste du site, ce qui a permis le téléchargement du dossier complet. Ainsi on peut conclure que la communication autour de cette procédure n'a pas été déficiente.</p>
	Demande si le Conseil Municipal de Pfastatt prendra une délibération pour cette procédure	La compétence « Plan Local d'Urbanisme » ayant été transférée à m2A, le Conseil Municipal ne pourra pas approuver la modification. Cependant, le maire pourra, s'il le souhaite, aborder la question à titre d'information dans les points divers lors d'un prochain conseil
	Remets en cause la délibération de m2A justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU notamment en termes d'équipements de la commune et de la rareté des dents creuses	<p>La commune de Pfastatt a été classée par le SCOT de la Région Mulhousienne comme une ville noyau. L'ensemble des communes de cette strate ont un niveau d'équipement supérieur aux autres communes de l'agglomération (hors Mulhouse) en termes de transports, notamment en commun, de commerces et de services, d'établissement d'enseignement, d'accueil de la petite enfance et du 3^{ème} âge, de périscolaire et d'équipements sportifs et culturels. La commune de Pfastatt est donc une commune bien équipée.</p> <p>Concernant les dents creuses, celles-ci ont été estimées à partir de l'orthophotoplan qui permet de visualiser l'ensemble du ban communal. Cependant l'ensemble des « vides » au sein du tissu urbain ne peut être retenu. Du potentiel brut, ont été retiré :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles d'une surface ne permettant pas la réalisation d'une construction - Les parcelles dont la topographie ne se prête pas à la construction - Les parcelles dont l'accès est difficile ou rendant l'opération économiquement non viable

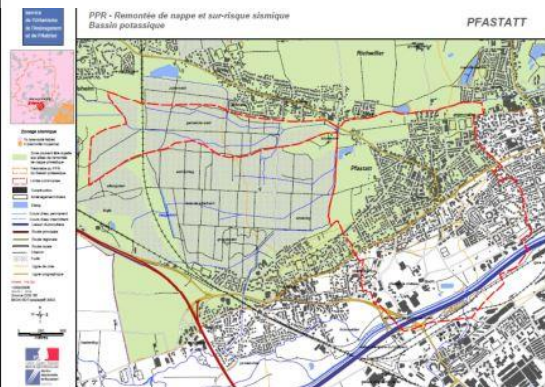
	<ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles impactées par un aléa fort (inondation, remontée de nappe, cavités souterraines, etc) - Les espaces verts au sein du tissu urbain ayant une fonction récréative ou sociale. - Les opérations récentes de densification du tissu bâti. - Les parcelles supportant un équipement public de plein air <p>Au regard de ces éléments, la surface disponible actuellement pour la densification est relativement faible et morcelée au sein du tissu urbain, justifiant ainsi l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur.</p>
Estime que la rédaction de l'article 10.4 relatif aux clôtures des zones UA, UB, UC etc, et modifié par la présente procédure est imprécise	<p>Le règlement actuel dispose que :</p> <p>« En limite des voies publiques et des espaces publics : leur hauteur est limitée à 1,50 mètre mesuré par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir. La hauteur totale des clôtures peut être portée à 2 mètres pour des motifs de sécurité liés à la nature des activités. »</p> <p>Le règlement modifié dispose que :</p> <p>« En limite des voies publiques et des espaces publics, trois types de clôtures sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs plein de finition soignée. Leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum - Les grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie (hors claustras et autres dispositifs opaques), avec ou sans mur bahut. Le mur bahut ne peut dépasser une hauteur de 0,45 m. La hauteur totale, mur bahut inclus, ne peut dépasser une hauteur de 1,80 m. Les clôtures à claire voie doivent présenter au moins 5 cm d'espacement entre les lattes horizontales ou verticales. - Les haies vives à dominante d'arbustes caducs d'essences locales. La haie peut être doublée d'un grillage qui doit alors être installé côté intérieur de la propriété. <p>Les hauteurs indiquées dans ce sous-article s'entendent mesurées par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.</p> <p>La hauteur totale des clôtures peut être portée à 2 mètres pour des motifs de sécurité liés à la nature des activités.</p> <p>Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques. »</p> <p>La règle a été précisée afin que les clôtures opaques de plus de 1.50 m soient interdites et que les dispositifs mis en place ne doivent pas constituer un « danger » pour la circulation.</p>
Précise que bien que les plantations soient demandées dans le cadre des OAP, elles ne sont pas réalisées en prenant l'exemple du lotissement des Prés du Moulin	<p>Le PLU prescrit de la végétalisation des futurs lotissements à la fois pour permettre une transition paysagère avec l'espace périurbain et pour l'amélioration du cadre de vie des futurs habitants. Ces obligations s'appliquent à toute personne demandant une autorisation d'urbanisme (aménageur ou habitant).</p> <p>Lorsque ces plantations ne sont pas réalisées, cela constitue une infraction à l'autorisation délivrée et relève alors du pouvoir de police du maire qui dresse PV constatant l'infraction avant de le transmettre au procureur pour suite à donner.</p>
S'interroge sur les services à la population offerts dans le cadre de la mixité fonctionnelle décrite dans l'OAP de la rue du Grand Ballon	<p>Il s'agit ici de permettre l'installation de tels services en autorisant les destinations correspondantes dans la zone et non pas de programmer leur implantation.</p>

Précise que le secteur de la zone d'extension pourrait être humide, les prés à proximité étant inondés en cas fortes pluies.

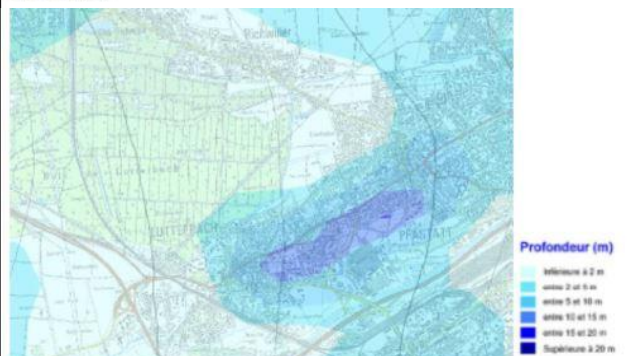
Le secteur d'extension future n'est pas considéré comme une zone humide comme le démontre la carte suivante.



Cependant, le rapport de présentation précise que sur le secteur, la nappe phréatique se situe à moins de 2m de profondeur. Les services de l'Etat ont émis un Porter à Connaissance sur l'aléa remontée de nappe qui impacte la commune en 2013 dont les prescriptions ont été intégrées au PLU lors de son approbation en 2015. Ces éléments ont également été présentés au paragraphe 1.5 de la note de présentation de la présente modification.



Le règlement de la zone 1AUa précise de plus que l'aléa remontée de nappe doit être pris en compte par les occupations ou constructions dans cette zone.



Source APRONA

Cependant la faible profondeur du toit de la nappe sur le futur site d'urbanisation incite à améliorer les prescriptions relatives à ce secteur. Un rappel de l'aléa sera intégré dans le règlement qui sera complété en interdisant les sous-sols ou en imposant le cuvelage des bâtiments associés à des pompes de relevage.

Estime que les mesures compensatoires sont insuffisantes dans l'OAP de la rue du Grand Ballon, car il s'agit uniquement de reclasser une partie de la zone 2AU en A

Lors de toute évolution, le PLU est soumis à la démarche ERC : Eviter Réduire et Compenser. La modification du PLU a pour objet d'ouvrir un secteur à l'urbanisation. Afin de tenir compte du pré-verger présent sur le site en frange Nord, m2A et la commune de Pfastatt ont pris le parti de réduire la surface du secteur ouvert à l'urbanisation pour éviter d'urbaniser cette portion de terrain.

		Son caractère non-constructible est donc maintenu et même renforcé puisqu'auparavant elle pouvait être ouverte potentiellement à l'urbanisation. En fait, plus précisément, l'impact est réduit par la diminution de la surface qui sera finalement artificialisée par rapport à un projet initial qui aurait pu occuper l'ensemble de la zone 2AU.
--	--	---

Avis du Commissaire enquêteur

J'émet un avis entièrement conforme à celui circonstancié de Monsieur le Président de la M2A. J'apporterai des compléments dans la deuxième partie de mon rapport.

5 - Observation de Monsieur Greiner (observation sur le registre et document remis L5)

Observation sur le registre :

Monsieur Georges Greiner président de l'association des Amis du Hohlerberg remet une lettre (3 feuillets) demandant que la zone de l'ancienne glaisière et décharge de Pfastatt sise rue d'Illzach soit déclarée inconstructible d'autant qu'il s'agit d'une zone où la position de galeries souterraines supposées exister selon le plan du BRGM qui sera joint au nouveau PLU ne sont pas connues ni la façon dont elles interagissent avec les déchets.

Document remis L5 :

Les habitants du quartier du Hohlerberg s'inquiètent du projet immobilier prévu sur l'espace boisé - ancienne décharge de la ville - situé entre la rue d'Illzach et la rue des Gaulois en raison de :

- *la grande instabilité du site et de la colline due aux galeries souterraines*
- *la présence de produits polluants dans le sous-sol*

C'est pourquoi nous demandons que ce terrain soit :

- *classé en zone non constructible*
- *sécurisé après des analyses et des études techniques appropriées*
- *préservé en tant qu'espace naturel.*

Suivent les signatures de 39 personnes.

Avis de Monsieur le Président de M2A

M. Greiner	Demande que le bois de la « glaisière » soit rendu inconstructible compte tenu de la susceptibilité modérée à la présence de cavités souterraines	Cf réponse à Mme Hund
Collectif des habitants du quartier du Hohlerberg	Demande le classement des terrains de l'ancienne décharge en zone non constructible, leur sécurisation du site après études géotechniques et leur préservation en espace naturel	Cf réponse à Mme Hund

Cf la réponse à Mme Hund. Voir également des compléments dans la deuxième partie de mon rapport.

6 - Observation de Madame Peter-Lanz (document remis L7)

Je déplore le manque d'information de la population pfastattoise et plus particulièrement les habitants du quartier aux abords de la Ferme des 4 vents.

Après étude du plan voici mes observations :

- La sortie des véhicules par la rue du Ballon est incongrue : les véhicules qui circuleront tel que prévu seront gênés par les véhicules agricoles de la ferme et inversement ceux de la Ferme seront gênés par le nombre de véhicules qui emprunteront cette sortie.
 - o D'autre part la sortie de la rue du Ballon sur la rue de la Plaine est déjà à l'heure actuelle compliquée voire dangereuse. Les riverains des rues du Drumont et Ballon d'Alsace se plaignent des risques d'accident. Une sortie par la rue des longs prés semble plus appropriée.
- Sur le plan actuel, il n'y a pas de place de retournement ni d'emplacement pour un terrain de jeu pour les enfants et ados alors qu'il n'y en a pas dans tout le quartier aux alentours.
- Le lotisseur est-il dans l'obligation de planter de la végétation ? C'était prévu sur les plans du lotissement Lacaque, mais n'a pas été réalisé. Quelles sanctions en cas de non respect ?
- Combien de logements privés et combien de collectifs sont prévus sur cette parcelle ?
- Cette zone est marécageuse, quelles normes imposées pour les fondations ?

Implantation des piscines en zones UB: passer de 2m à 3m (+1m) la distance entre le bord de la piscine et le trottoir, c'est bien. Mais il serait bon d'interdire les piscines sur des terrains qui ne peuvent accueillir la piscine et les garages. Situation qui a pour conséquence de retrouver les voitures des propriétaires de piscine sur les trottoirs.

Les clôtures : la meilleure manière « d'améliorer l'intimité des espaces privés tout en préservant la sécurité routière » est à mon sens de ne pas densifier la surface ouverte à la construction et de prévoir une largeur de chaussée suffisante.

Espaces verts : on aimerait des précisions par rapport à l'augmentation de la part des espaces verts sur les espaces publics et privés.

Avis de Monsieur le Président de M2A

Mme Peter-Lantz	Déplore le manque d'information des habitants, notamment aux abords de la Ferme des 4 Vents	Cf réponse à M. Peter
	Estime que la circulation rue du Ballon potentielle engendrée par le lotissement serait incompatible avec la circulation d'engins agricoles et demande que l'accès privilégié soit par la rue des longs prés.	Cf réponse à la Chambre d'Agriculture
	Relève que les espaces publics et les aires de retournements ne sont pas figurés sur le plan	Les espaces publics sont figurés sur le plan des OAP sous l'item « espace public qualitatif (placette) ».
	Demande comment s'applique les obligations en matière de plantation et d'espaces verts et les sanctions en cas de non respect.	Cf réponse à M. Peter
	Souhaite connaître le nombre de logements individuels et collectifs sont prévus sur le lotissement	Le nombre précis n'est pas connu car il dépend du projet qui sera porté par un éventuel lotisseur. Cependant, ce dernier aura l'obligation de respecter la densité nette minimale issue du SCOT de la Région Mulhousienne et reprise dans l'OAP à savoir 40 logements/ha. Le secteur ouvert à l'urbanisation couvre une superficie de 1.4ha. Avec une densité minimale nette de 40 logements/ha, le futur lotissement devra accueillir un minimum de 39 logements.
	Rappelle que la zone est « marécageuse » et demande quelles normes constructives sont imposées ?	Cf réponse à M. Peter
	Salue le changement de la règle d'implantation des piscines en zone UB mais voudrait que le PLU interdise le cumul des piscines et des garages sur une même unité foncière de petite taille.	La zone UB est un secteur de construction dense au sein de la commune, c'est pourquoi il n'existe pas de coefficient d'emprise au sol. Cependant afin de limiter l'imperméabilisation des sols un taux de 25% d'espaces verts est imposé (article UB12). De fait, même si l'objectif de cette règle est de limiter l'imperméabilisation des sols, elle a pour conséquence indirecte de limiter la constructibilité des terrains. Ainsi les terrains de petites tailles ne peuvent pas accueillir à la fois une piscine et un garage.
	Estime que le problème de sécurité n'est pas lié aux clôtures mais aux voies trop étroites	Malheureusement la largeur des voies est un héritage du passé où la circulation était moins importante qu'aujourd'hui. Cependant même quand la voie est bien dimensionnée, l'implantation de clôtures opaques en limite du domaine public est de nature à limiter le champ de vision des conducteurs et donc à engendrer des problèmes de sécurité.
	Aimerait avoir des précisions sur l'augmentation de la part des espaces verts	L'objectif de l'évolution de cette règle est de lutter contre l'imperméabilisation des sols, contre les îlots de chaleur engendrés par une forte minéralisation de l'espace bâti et d'augmenter la biodiversité en ville.

Avis du Commissaire enquêteur

J'émet un avis entièrement conforme à celui circonstancié de Monsieur le Président de la M2A.

7 - Observation de Monsieur Ummenhover (document remis L8)

Evolution de l'urbanisme communal.

- *Projet de densification très important de l'urbanisme sur Pfastatt est-il en adéquation avec le « réel besoin »...*
- *Projet en décalage avec l'environnement existant...Quel devenir pour la ferme équestre avec une centaine de chevaux ? Faut-il parler d'avenir ou d'agonie ?*
- *L'importance du projet et les mouvements circulatoires engendrés ont-ils été suffisamment réfléchis, la desserte préconisée n'offre pas assez de sécurité et risque de perturber le fonctionnement du centre équestre. Accès par la rue de la Lisière pourrait être moins perturbateur.*
- *Une perturbation écologique va bouleverser cette zone de prairies et de vergers, refuge local d'une riche biodiversité.*
- *La forêt du Nonnenbruch et son accès piéton principal seront perturbés par l'accès préconisé au projet urbain.*
- *La zone existante très naturelle et boisée sera menacée et détruite. Quelle garantie de préservation de cette densité de boisement pour tenir compte du besoin d'arbres pour lutter contre le réchauffement climatique et facilité d'infiltration d'eau. Zone précédemment déclarée inondable (en 1993).*

Avis de Monsieur le Président de M2A

M. Ummenhover	S'interroge sur le fait que l'ouverture à l'urbanisation réponde à un besoin réel	<p>Cette ouverture à l'urbanisation répond effectivement à un réel besoin. La commune de Pfastatt est une commune attractive et l'accueil de nouveaux habitants peut se faire par 2 biais : dans le logement ancien et dans la construction neuve.</p> <p>Le taux de vacance des logements sur la commune est estimé en 2018 (derniers chiffres de l'INSEE) à 6.7%. Ce taux permet la fluidité du marché de l'immobilier mais ne permet pas de subvenir aux besoins d'une population croissante.</p> <p>La construction neuve, quant à elle se réalise soit en extension soit au sein du tissu urbain, en densification. Mais comme nous l'avons explicité précédemment, la capacité de densification de la commune de Pfastatt est réduite. Ainsi, l'extension est donc légitime en tenant compte de l'urbanisation des zones 1AUa inscrites au PLU approuvé en 2015.</p>
	Estime que le projet d'ouverture à l'urbanisation remet en cause la viabilité de la ferme équestre	Il n'y aura pas d'impact puisque les terrains de la ferme sont respectés. De plus, les terrains inclus dans le périmètre de réciprocity sont « neutralisés » par leur basculement en zone A au lieu d'être urbanisables comme cela auraient pu être le cas si l'intégralité de la zone 2AU avait été reclassée en 1AUa.
	Considère que la desserte préconisée est de nature à perturber le fonctionnement de la ferme équestre ainsi que l'accès piéton à la forêt du Nonnenbruch	Cf réponse à la Chambre d'Agriculture
	Précise que l'ouverture à l'urbanisation va bouleverser la biodiversité locale	La décision de la MRAe de ne pas soumettre à Evaluation Environnementale la modification du PLU de Pfastatt prouve que l'enjeu est faible car elle est jugée comme n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.
	S'interroge sur les garanties relatives à la préservation des arbres sur cette zone et sur le fait qu'elle aurait été déclarée inondable en 1993	<p>Les arbres sont actuellement situés sur une propriété privée et leur maintien relève du bon vouloir du propriétaire. Chacun est libre de maintenir ou non la densité de sujets dans la limite des règles imposées par le règlement du PLU.</p> <p>Cf réponse à M. Peter (aléa remontée de nappe)</p>

Avis du Commissaire enquêteur

J'émet un avis entièrement conforme à celui circonstancié de Monsieur le Président de la M2A.

8- Observation de Monsieur Sigrist (document remis L9)

Je tiens à porter à votre connaissance les craintes répétitives des habitants de la commune de Pfastatt face à des projets de construction d'immeubles sur le terrain boisé d'une ancienne décharge. Pendant des dizaines d'années des tonnes de déchets ménagers se sont accumulées sans contrôle dans une glaisière auxquels se sont ajoutés des polluants dont du carbure de calcium provenant d'usines chimiques voisines. Cet espace, de plus, est bordé voire traversé par des galeries dont le parcours n'a pas été identifié avec précision, mais dont certaines se sont effondrées récemment coupant la rue d'Illzach voisine pendant plusieurs mois.

Soutenu par des personnes, en particulier celles qui ont vécu au moment du remplissage d'une fosse creusée dans la colline argileuse, je me fais un devoir de demander aux élus de la communauté de communes, désormais mieux informés que lors de l'élaboration du PLU encore en fonction, de ne pas maintenir en terrain constructible (UC) cet espace au-dessus de la décharge, marqué de couleur jaune sur les plans du PLU en révision. Il existe des précédents à de telles reconversions comme à Riedisheim dont la surface d'une ancienne décharge est devenue non constructible.

On constate que le PLU présenté à l'enquête publique prévoit le versement de lieux urbanisables en zone agricole. Plusieurs modifications de définition de zonage sont donc clairement recommandées.

Notre demande, par ailleurs, préserverait l'espace naturel qui recouvre désormais la décharge. Le lieu situé sur la crête d'une colline est en lien avec le bois de l'IEM Les Acacias ce qui forme un ensemble végétatif ayant déjà abrité des espèces d'avifaune remarquables comme le pic noir, plus grand pic d'Europe, le loriot et la hulotte. Ce que nous revendiquons est ainsi conforme aux orientations du nouveau PLU qui envisage une augmentation des surfaces naturelles telles que haies et de terres enherbées.

J'espère que vous pourrez enregistrer ma proposition partagée par d'autres habitants. Elle n'a pas d'autre but que d'apporter de l'apaisement à la population et de libérer les élus locaux de l'application d'une réglementation inadaptée. L'enfouissement des déchets et la végétalisation de la surface garantissent la sécurité et la santé des habitants de la Commune de Pfastatt. C'est aussi un moyen de favoriser la biodiversité et de lutter contre le réchauffement climatique.

Avis de Monsieur le Président de M2A

M. Sigrist	Demande que le bois de la « glaisière » soit rendu inconstructible compte tenu de la présence de cavités souterraines	Cf réponse à Mme Hund
------------	---	-----------------------

Avis du Commissaire enquêteur

Cf réponse à Mme Hund

9 - Observation de Alsace Nature (document remis L10)

Le projet de modification du PLU de Pfastatt soumis à enquête publique, suscite de notre part, après un travail de réflexion collectif, les analyses et en conséquence les exigences et propositions suivantes :

Nous avons examiné en particulier le projet d'urbanisation de la zone 2AU de la rue du Ballon d'Alsace, (appelée aussi Grand Ballon) de 1,4ha. Nous sommes satisfaits de constater que la bordure de 0,4ha de vergers anciens est conservée. La zone prévue à l'urbanisation ne contient pas d'enjeu essentiel pour la biodiversité. Cependant, c'est quand même un espace de nature ordinaire qui va disparaître. Nous admettons que la pression démographique puisse justifier des urbanisations en particulier dans des dents creuses, mais à condition qu'une politique globale pour la commune soit mise en place. Dans le cas de la commune de Pfastatt, une compensation à cette urbanisation pourrait être la mise en protection de l'ancienne glaisière-décharge de la rue d'Illzach, qui est prévue dans ce PLU pour être urbanisée. Ces 55 ares pourraient compenser efficacement l'urbanisation de la rue du Ballon d'Alsace. (Urbanisation qui ne prévoit aucune compensation suffisante à nos yeux).

En plus du fait qu'il nous semble dangereux de construire sur une ancienne décharge, avec des proximités de galeries dont la localisation est en partie approximative, ce site est remarquablement bien situé au cœur de la commune, suffisamment grand, avec son vis-à-vis de l'autre côté de la rue qui appartient à la Ville de Mulhouse, pour constituer une zone de nature plus qu'ordinaire. Bien gérée elle pourrait prendre au cours des années qui viennent un caractère très intéressant, et être ouverte avec précautions aux habitants.

Ainsi il nous semble que le projet de PLU devrait entraîner la transformation de cette zone urbanisable en zone naturelle. Une nouvelle enquête publique portant sur cette « petite modification » devrait être mise en place.

Avis de Monsieur le Président de M2A

Alsace Nature	Demande que l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Grand Ballon soit compensée par le classement en secteur inconstructible du bois de la « glaisière »	Cf Réponse à M. Peter
---------------	---	-----------------------

Avis du Commissaire enquêteur

Cf réponse à M. Peter

10 - Observation de Monsieur Fleck (mail A)

Par ce courriel, je vous fait part de mon opposition à la modification du PLU qui prévoit la construction de logements dans la zone 1AUa rue du Grand Ballon à Pfastatt. Je tiens à ma tranquillité et ne souhaite pas voir une augmentation du trafic routier devant chez moi par le passage de voitures qui serait engendré par la construction de logements et qui aurait également comme conséquences une pollution sonore et visuelle. Cette zone est un lieu de nature fréquenté par de nombreux animaux et cette modification du PLU serait néfaste pour les animaux ainsi que les humains. Je souhaite que cette zone reste telle qu'elle est et qu'elle ne change pas.

Avis de Monsieur le Président de M2A

M. Fleck	Estime que sa tranquillité sera remise en cause par l'augmentation du trafic devant chez lui	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne prévoit pas d'accès voiture par le Sud. Cependant, le projet de lotissement ne devra pas entraver la possibilité de créer une liaison douce entre le sud et le Nord du lotissement.
----------	--	--

Avis du Commissaire enquêteur

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera développée dans la deuxième partie de mon rapport.

11 - Observation de Madame Girard (mail B)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située rue du Grand Ballon est une « mauvaise » surprise. Après le lotissement de la rue Lacaque - où il reste encore quelques parcelles invendues- , celui de la rue du Sanatorium - encore en chantier, tout comme celui de la rue du Bosquet, la zone 2AUs rue des Roseaux - initialement prévue pour l'implantation d'équipements de sports et sur laquelle vont bientôt pousser des immeubles, la perspective de voir le peu de champs qui restent recouverts de béton et les chemins de bitume n'est pas réjouissante !

Ne serait-il pas plus judicieux de terminer les chantiers en cours ? de dénombrer le nombre de logements vides sur la commune ?

Le PLU étant repris par la M2A, qu'en est-il des équipements nécessaires à une commune dont la population augmente (crèche, garderie, écoles maternelles et primaires, collège, cantine, périscolaire, équipements sportifs, salle culturelle,...) ? les structures actuelles ne permettront pas d'accueillir les enfants dans de bonnes conditions. Leur fonctionnement sera-t-il pris en charge par M2A ou la commune devra-t-elle se débrouiller ? Il y aura (il y a déjà) aussi un manque de salles pour les associations sportives ou les manifestations culturelles

L'expérience du lotissement située rue Lacaque n'est pas à réitérer :

- « l'implantation de services à la population et d'équipements publics » a été restreinte à un petit espace de jeux pour les tout jeunes enfants ; il n'y a rien pour les autres !
- Les plantations prévues en périphérie de zone et qui figuraient sur les plans d'origine le long de la rue des Mélèzes n'ont pas été réalisées et sont aujourd'hui irréalisables au vu de la limite des clôtures des nouvelles propriétés situées au ras du trottoir !
- Les rues sont si étroites que les croisements sont dangereux
- Les stationnements prévus sont si près des clôtures que le passager ne peut pas sortir du véhicule !
- Les garages des « carrés de l'habitat » situés à côté des logements qui augmente la surface bétonnée ; il aurait été préférable de les situer en rez-de-chaussée de ces logements afin d'augmenter la surface d'espaces verts

Quant au lotissement de la rue du sanatorium, tous les arbres ont été détruits ! dans cette rue, le stationnement est anarchique ! il y avait un joli chemin qui a disparu !

Pfastatt a signé une convention avec le Moulin Nature « Pfastatt-Lutterbach en transition » ; ce serait donc bien de préserver les espaces naturels restants !

L'implantation de piscines

Serait-il possible de déterminer une surface des piscines de telle sorte que la surface du terrain végétalisé restant soit au moins supérieure à celle des piscines ?

Augmenter la part d'espaces verts dans les zones urbaines de PLU

Cela me semble hélas un vœu pieu au regard du bétonnage prévu !

Se référer à mes différentes remarques dans mon message au sujet des chemins, champs et espaces verts qui ont disparu ces dernières années.

Je serai curieuse de savoir comment la M2A compte s'y prendre sur le ban communal de Pfastatt.

Avis de Monsieur le Président de M2A

Mme Girard	Est contre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la rue du Grand Ballon car il y a déjà trop de chantiers en cours	Comme expliqué précédemment, la commune de Pfastatt est attractive. Il n'est donc pas étonnant que la construction de logements neufs y soit importante. La mobilisation des logements vacants ne permettrait pas d'absorber l'afflux de population nouvelle et aurait pour conséquent de tendre un marché de l'immobilier qui est aujourd'hui fluide.
	Affirme que la zone 2AUs destinée à l'implantation d'équipements sportifs va accueillir des immeubles	Cette zone est réservée dans le PLU pour des équipements sportifs. Aucun projet de modification n'est à l'étude ni pour de l'équipement ni pour du logement. Cette zone reste par conséquent une réserve foncière d'urbanisation future à vocation sportive.
	Demande si avec le transfert de compétence PLU, m2A prendra également en charge les structures d'accueil des enfants.	M2A ne peut intervenir que dans la limite de ses compétences, en concertation avec les communes. Il s'agit : <ul style="list-style-type: none"> • du développement économique : zones d'activités et bâtiments économiques d'intérêt communautaire... • de l'aménagement de l'espace communautaire, organisation des transports urbains et déplacements, • de l'habitat : Programme local de l'habitat, amélioration du parc immobilier..., • de la politique de la ville : insertion économique et sociale, prévention, sécurité. • de la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels (musées), sportifs (piscines, plan d'eau, patinoire) et touristiques (parc zoologique et botanique) d'intérêt communautaire, • de la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : collecte et valorisation des déchets, propreté urbaine, éducation à l'environnement, pollution de l'air, nuisances sonores...), • des actions sociales d'intérêt communautaire : l'accueil petite enfance, les relais assistantes maternelles et les lieux de parentalité ; l'accueil périscolaire et l'aide au maintien à domicile des personnes âgées. • Du soutien de l'enseignement supérieur, • Du tourisme, dont les musées techniques, • Du cadre de vie et du développement durable (gestion des réseaux de chauffage), • De l'aérodrome Rixheim-Habsheim et Autoport, • Du bibliobus.
	Souhaite qu'on ne réitère pas le mauvais exemple du lotissement rue Lacaque	Cf réponse à M. Peter
	Demande que le règlement impose que la surface des espaces verts soit supérieure à celle des piscines	Lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, les piscines sont décomptées des espaces verts. Cette part varie selon le zonage où se situe la construction et est basée sur la superficie totale du terrain. Ainsi par exemple un terrain de 4 ares en zone UB devra compter au minimum 25% d'espaces verts soit 100m ² , ce qui est supérieur à la taille moyenne des bassins de particuliers.
	Estime que l'augmentation de la surface d'espaces verts relève du vœu pieu.	Cf réponse à M. De Simone

Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme à celui de M. le Président de la M2A.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera développée dans la deuxième partie de mon rapport.

12 - Observation de Madame Fausten (mail C)

Concernant les murs et murets sur notre commune, cela fait bien longtemps que nos voisins ont pris la liberté des les ré-hausser sans demander l'autorisation. Le résultat est navrant : entre le mur en aggro de 1m 75 qui une fois peint vous éblouit et réverbère le soleil (ou le cache) et le brise vue en plastique ou tissu synthétique vert posé sur la clôture, certaines rues deviennent franchement moches et on se sent enfermé quand on marche à pied le long de ces cloisons, indépendamment de leur état d'entretien.

Si on autorise des cloisons de 1 m 80, les gens vont pousser jusqu'à 2 m 20 à moins que la commune ne les mette en demeure de détruire ces cloisons ce qui n'est jamais fait... Des haies seraient mieux adaptées, mais les gens qui achètent des maisons veulent transformer leurs jardin en terrasse avec piscine et ne plus s'embêter avec des végétaux qu'il faut effectivement tailler au moins une fois par an.

Je propose donc d'obliger les gens qui veulent ou **ont déjà construit** un mur de plus de 1,50 m de les végétaliser côté rue et d'interdire les brises vues en plastique.

Avis de Monsieur le Président de M2A

Mme Fausten	Demande d'imposer la végétalisation des murs bahut de 1.5m et interdire les brises vues plastiques	La végétalisation en arrière d'un mur bahut relève du libre arbitre des propriétaires. Quand aux brise-vues plastiques, le code de l'urbanisme ne permet pas d'interdire un matériau, c'est pourquoi le règlement vise uniquement les clôtures opaques.
-------------	--	---

Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme à celui de M. le Président de la M2A.

13 - Observation de Monsieur de Simone (mail D)

Cette modification porte sur 4 points dont les 3 derniers sont tout à fait pertinents à mener; cependant le premier de ces points qui vise à permettre l'urbanisation d'une zone 2AU du PLU située près de la rue du Ballon d'Alsace pour y construire de nouveaux logements suscite ma perplexité.

En effet, la commune de Pfastatt a connu de très nombreuses constructions de logements durant les années 2010 et elle s'est démographiquement densifiée, l'objectif étant pour la commune d'atteindre les 10000 habitants afin de lui permettre de toucher une tranche supplémentaires de subventions étatiques.

Or cette logique de densification n'est pas viable pour une commune à l'emprise territoriale très réduite : concentrer autant de bâti au détriment des espaces naturels n'est pas sain pour la santé des éco-systèmes et de la population.

Si cette dernière augmente, le trafic automobile en fera de même sur les grands axes routiers de la commune, bruit et pollution atmosphérique seront accentués.

Par ailleurs, urbaniser cette zone 2AU c'est la goudronner, la recouvrir de béton et ainsi empêcher l'infiltration naturelle de l'eau dans les sols.

Sans parler des dégâts paysagers, tant de champs et de terrains végétalisés ont déjà disparu dans la commune...

Ainsi j'écris ici mon opposition ferme et cinglante à l'urbanisation de cette zone 2AU. Pfastatt a atteint une limite démographique incompressible liée aux caractéristiques biophysiques de son banc communal étroit et en partie boisé. La nature ne peut plus reculer. On a suffisamment bati, désormais après des dizaines de projets immobiliers, il faudrait s'interroger sur la requalification de l'existant.

Plus largement, le modèle démographique de périurbanisation ayant lieu dans tout le pays pose problème, on ne peut construire éternellement de nouveaux logements autour des villes sans risquer d'abîmer gravement l'environnement.

La réhabilitation de l'existant et la revivification des centre-villes en y améliorant drastiquement la qualité de vie et la mixité sociale seraient d'autres pistes pour continuer à faire venir des habitants...

Je précise ne pas être riverain immédiat de la zone concernée, ainsi je ne suis pas un opposant de type "NIMBY".

Avis de Monsieur le Président de M2A

M. De Simone	Se dit contre l'ouverture à l'urbanisation et contre le modèle de périurbanisation.	<p>L'ouverture à l'urbanisation répond à un besoin d'accueil de population car Pfastatt est une commune attractive qui offre des services et équipements et qui possède un poids certain au sein de l'armature urbaine de l'agglomération.</p> <p>De plus, avec le desserrement des ménages, à population égale, le nombre de logements doit augmenter afin de palier la décohabitation. Comme précisé à plusieurs reprises, la commune de Pfastatt ne dispose plus que d'un faible potentiel de densification en raison notamment de la présence de cavités souterraines, c'est pourquoi le PLU, l'ors de son approbation en 2013, proposait 3 zones d'extension futures. Celles d'urbanisation immédiate sont à ce jour construites. Reste la zone 2AU que la présente modification rend urbanisable immédiatement. Il s'agit cependant d'une extension mesurée (1.4ha) dont le potentiel foncier sera optimisé par la mise en œuvre de la densité minimale de 40logements/ha.</p> <p>Enfin, avec la promulgation de la loi Climat et Résilience l'été dernier, le modèle de périurbanisation est remis en cause car l'objectif de cette loi est d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.</p> <p>Cependant, la dynamique observée depuis le début de la pandémie est à contresens de cet objectif car nombre d'habitants des secteurs denses partent à la « campagne » pour plus d'espace et de « verdure ». La mise en œuvre de cette loi représente donc un défi pour les élus locaux qui devront concilier bien-être des habitants et réduction drastique de la consommation foncière.</p>
--------------	---	--

Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme à celui de M. le Président de la M2A.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera développée dans la deuxième partie de mon rapport.

Fait à Logelbach, le 12 février 2022

Le commissaire-enquêteur



Gérard OUDIN

DEUXIEME PARTIE

Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

1 - La modification du PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pfastatt a été approuvé le 10 décembre 2015.

En 2016, peu de temps après son approbation, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 19/12/2016, portant sur les articles du règlement concernant l'implantation des constructions sur limites séparatives, la hauteur des constructions, leur aspect extérieur ainsi que les stationnements des cycles.

Aujourd'hui, une nouvelle modification du PLU est nécessaire afin d'ouvrir une zone à l'urbanisation.

C'est pourquoi, par délibération en date du 23 novembre 2020, Mulhouse Alsace Agglomération, devenue compétente en matière de document d'urbanisme pour l'ensemble de ses communes membres, a approuvé le principe d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune de Pfastatt, au regard des justifications présentées et a décidé d'engager une modification du PLU de Pfastatt.

La procédure permettra de procéder par ailleurs à quelques ajustements du règlement du PLU (voir objectifs ci-dessous).

Objectifs de la modification du PLU.

A la suite de cinq années d'application du PLU il est apparu nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme communal :

1- ouvrir à l'urbanisation la zone d'urbanisation future dite 2AU

et procéder à divers ajustements du règlement écrit :

2- modifier les dispositions relatives aux piscines dans la zone UB

3- modifier les dispositions relatives à la hauteur des clôtures dans l'ensemble des zones urbaines du PLU

4- augmenter la part d'espaces verts dans les zones urbaines du PLU

5 - introduire dans le PLU un document informatif intitulé : Cartographie de la susceptibilité de présence de cavités souterraines qui est une étude réalisée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

La modification porte donc sur 5 points.

2 - Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 11 janvier 2022 au 25 janvier 2022 soit 15 jours consécutifs.

Je me suis tenu à la disposition du public en assurant les permanences prévues suivantes à la mairie de Pfastatt:

- le mardi 11 janvier 2022 de 9 heures à 11 heures 30,
- le jeudi 20 janvier 2022 de 14 heures à 16 heures,
- le mardi 25 janvier 2022 de 14 heures à 16 heures.

- J'ai reçu 11 personnes (ou groupes de personnes) au cours de mes permanences.
- Le registre comporte 1 observation mentionnée par Monsieur Greiner.
- Au cours de mes permanences les visiteurs m'ont remis 9 lettres que j'ai annexées au registre.
- Une lettre (document L6) est parvenue à la mairie et a été annexée au registre.
- 4 observations annexées au registre ont été faites sur la boîte aux lettres dédiée.

3 - Analyse et avis sur le projet de modification du PLU.

3-1 Avis sur le dossier présenté

Le dossier mis à l'enquête est bien documenté. Notamment, l'argumentation exposée pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est détaillée et complète. Elle souligne le respect des lois et réglementations en vigueur. Le point de vue environnemental est notamment pris en compte.

L'analyse des besoins est également complète.

3-2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La modification reclasse en zone 1AUa 1,4 ha de la zone 2AU du Plu et reclasse les 0,4 ha restants en zone agricole Aa. La modification crée une OAP spécifique : l'OAP de la rue du Grand Ballon :

- l'OAP dédie 0,15 ha de la zone 1AUa à l'aménagement de voirie, et les 1,25 ha restants sont destinés aux logements : 50 logements pour une densité minimum de 40 logements/ha ;
- l'OAP prévoit le maintien et la valorisation des transitions paysagères ;
- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à proximité de la zone de la rue du Grand Ballon ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette zone avait été affectée, lors de l'élaboration du PLU, au développement urbain, étant précisé qu'elle ne sera mobilisable qu'en seconde phase.

Le besoin de 50 logements et l'ouverture d'une zone 1AUa de 1,4 ha sont justifiées par l'accroissement démographique observé dans la commune au cours des 10 dernières années (8 471 habitants en 2008, 9 426 en 2013, 9 656 en 2018 soit une augmentation de 1 185 habitants en 10 ans).

Les 2 zones 1AUa et la dent creuse (ancienne friche Texunion du quartier de la Cotonnade de 3,2 ha) dont dispose la commune sont déjà aménagées ou en cours d'aménagement. La zone 1AUa de 3,2 ha ou site de la rue des Prés du Moulin, au nord de la commune, s'est rapidement urbanisée et a permis la production de 93 logements (40 individuels / 16 intermédiaires / 37 en immeubles collectifs). La zone 1AUa de 1 ha ou site de la rue du Sanatorium a accueilli plus récemment trois bâtiments de logements collectifs regroupant 80 logements. Sur la

friche du quartier de la Cotonnade, 86 logements individuels et intermédiaires ont déjà été construits. 36 logements collectifs sont en attente de construction sur le dernier terrain de 0,5 ha.

La commune de Pfastatt est une commune attractive. Bien équipée, elle a été classée dans le SCoT comme ville noyau. La mobilisation des dents creuses est réelle et toujours privilégiée mais le potentiel ne permet pas de satisfaire la demande.

Enfin le rythme de construction de Pfastatt ne dépasse pas les objectifs fixés pour la création de logements.

Comptabilité avec le SCoT

J'ai vérifié que cette ouverture à l'urbanisation était bien compatible avec les orientations du SCoT de la région mulhousienne. Le rapport de présentation donne des justifications détaillées et je valide l'argumentation mise en avant sur ce point.

Incidence sur l'environnement

Ce même rapport étudie l'incidence du projet de modification du PLU sur l'environnement. Le projet impacte peu les écosystèmes ce qui a été confirmé par l'Autorité environnementale.

Cohabitation avec la ferme équestre

En ce qui concerne la cohabitation avec la ferme équestre, je note avec satisfaction que les 50 m de réciprocité sont respectés et que la desserte par la rue du Grand Ballon sera abandonnée.

J'émet donc un avis **favorable** à l'urbanisation de la zone 2AU.

3-3 Modifier les dispositions relatives aux piscines dans la zone UB

Les dispositions relatives aux piscines non couvertes (telles qu'exposées dans l'article 6 du règlement des zones urbaines) précisent que :« *la distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres* ».

Cette disposition n'est pas reprise dans l'article 6 des zones UB. La modification aligne le contenu de l'article de la zone UB sur celui des autres zones urbaines.

Avis du commissaire enquêteur :

La modification du PLU vise à corriger une erreur matérielle en alignant le contenu de l'article de la zone UB sur celui des autres zones urbaines.

J'émet donc un avis **favorable** à cette modification.

3-4 Modifier les dispositions relatives à la hauteur des clôtures dans les zones urbaines du PLU

Dans les zones UA, UB, UC, UCa et 1AUa, le règlement en vigueur précise que la hauteur des clôtures en limite des voies publiques et espaces publics est limitée à 1,50 mètre de hauteur mesurée par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir (la hauteur totale des clôtures pouvant être portée à 2 mètres pour des motifs de sécurité liés à la nature des activités).

La modification propose de porter à 1,80 mètre cette hauteur maximale (hors motifs de sécurité) et ajoute qu'aucune gêne ne doit être créée par les clôtures, notamment par rapport à la visibilité aux abords des établissements et des carrefours.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette disposition vise à améliorer l'intimité des espaces privés et correspond à une demande générale des habitants. La rédaction est un peu ambiguë en ce qui concerne les claustras et autres dispositifs opaques dont l'interdiction n'est pas explicitement exprimée.

J'émet un avis **favorable** à cette modification assorti de la **recommandation** suivante :

- exprimer clairement dans le règlement, si cela est le souhait de la collectivité, l'interdiction des claustras et autres dispositifs opaques .

3-5 Augmenter la part d'espaces verts dans les zones urbaines du PLU.

Le règlement en vigueur fixe des ratios d'imperméabilisation en fonction de la nature des procédés mis en œuvre pour les espaces verts, pour les murs et toitures végétalisés ou pour les surfaces de circulation et de stationnement.

La modification élève le niveau d'exigence en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols en augmentant la part d'espaces perméables dans les zones UA, UB, UC et 1AU qui passe de 20 % à 40 %, et en instaurant une part d'espaces verts de 15 % de la surface des terrains dans les zones UA, UB et UC pour les opérations de plus de 100m².

Avis du commissaire enquêteur :

Ces mesures qui visent à réduire les désordres liés au ruissellement et à diminuer le volume des eaux claires à évacuer sont à encourager.

Les ratios peuvent être considérés comme relativement modérés.

J'émet un avis **favorable** à cette modification.

3-6 Mise en annexe de la carte de susceptibilité de présence de cavités souterraines

La Ville de Pfastatt et le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières - Direction Régionale Grand Est – Site de Strasbourg) collaborent depuis 2005 sur la thématique de gestion et prévention du risque lié à la présence de galeries souterraines anthropiques sous une partie du territoire communal.

La cartographie a été établie en fonction du contexte géologique, topographique, des informations disponibles sur la nature et la localisation des réseaux de galeries mais aussi le retour d'expérience du BRGM. Un niveau de susceptibilité a été affecté à chaque parcelle du territoire.

Les résultats de cette étude ont une vocation uniquement informative. Ne s'agissant pas d'une carte d'aléa, aucune prescription règlementaire n'est associée aux zones de susceptibilité décrites.

Le rapport du BRGM est annexé au PLU sur la base du Porter à Connaissance (L121-2 du Code de l'urbanisme).

Avis du commissaire enquêteur :

Ce point a paradoxalement fait l'objet d'un grand nombre d'observations au cours de l'enquête.

Les observations portent essentiellement sur la demande de classement en espace boisé non constructible d'une zone de susceptibilité modérée de la carte.

Il s'agit des parcelles 549, 550 et 551 rue d'Illzach.



Je constate tout d'abord que l'urbanisation de ce terrain classé en zone UC est déjà bien engagée. En effet, le terrain a fait l'objet d'un lotissement de deux parcelles à l'ouest (549 et 550) et d'un lotissement de deux parcelles à l'est (551) sur lequel un permis de construire a été récemment accordé.

Une décharge publique non répertoriée aurait utilisé ce terrain dans les années 1940.

Les demandes nombreuses portent sur le classement en zone boisée non constructible de l'ensemble.

Je note que dans son mémoire en réponse monsieur le Président compte durcir la procédure des permis de construire sur ces terrains.

La modification du classement de cette zone ne fait pas partie des modifications projetées pour cette enquête publique.

Ce point qui aurait pu être pris en compte lors de l'enquête instituant le PLU (en 2015) n'est donc pas recevable.

En ce qui concerne l'incorporation de la carte du BRGM dans le PLU j'émet un avis **favorable** à cette incorporation en annexe du PLU.

4- Conclusion générale

Compte tenu de ce qui précède j'émet donc un avis **favorable** aux 5 modifications objet de l'enquête avec la **recommandation** suivante en ce qui concerne les clôtures :

exprimer clairement dans le règlement, si cela est le souhait de la collectivité, l'interdiction des claustras et autres dispositifs opaques .

Fait à Wintzenheim, le 12 février 2022

A handwritten signature in red ink, consisting of several loops and a final flourish.

Gérard OUDIN
commissaire-enquêteur

TROISIEME PARTIE

Annexes

Annexe 1 : Décision du Tribunal Administratif

Annexe 2 : Arrêté de mise à l'enquête

Annexe 3: Procès-verbal de synthèse

Annexe 4 : Réponse de Monsieur le Maire

Annexe 5 : Registre d'enquête

Annexe 1 : Décision du Tribunal Administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

02/11/2021

N° E21000126 /67

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commissaire
CODE :**

Vu enregistrée le 25 octobre 2021, la lettre par laquelle Monsieur le Président de Mulhouse Alsace Agglomération demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du PLU de la commune de Pfastatt ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Gérard Oudin est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de Mulhouse Alsace Agglomération et à Monsieur Gérard Oudin.

Fait à Strasbourg, le 2 novembre 2021

Pour le président du tribunal,
La première conseillère

Anne DULMET

Annexe 2 : Arrêté de mise à l'enquête



1

COG

532 - AC

ARRÊTE n° 34/2021

Le Président de Mulhouse Alsace Agglomération

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33,
- VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et R153-8,
- VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019,
- VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Pfastatt en date du 10 décembre 2015,
- VU la délibération du Conseil d'Agglomération en date du 23 novembre 2020 engageant la procédure de modification et justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser,
- VU l'arrêté n°34/2020 en date du 11 juillet 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Rémy NEUMANN, Vice-Président, dans le domaine de l'urbanisme prévisionnel
- VU les différents avis recueillis sur le projet de modification du PLU ;
- VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de ne pas soumettre le projet de modification du PLU de Pfastatt à évaluation environnementale ;
- VU la décision du président du tribunal administratif de Strasbourg n° E21000126 /67 en date du 2 novembre 2021 désignant Monsieur Gérard OUDIN en qualité de commissaire enquêteur,
- VU les pièces du dossier d'enquête publique,

arrête,

ARTICLE 1 : Objet et dates de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Pfastatt afin d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions.

Le projet de modification du PLU de la commune de Pfastatt a principalement pour objet :

- De permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de moins de 9 ans ;
- De faire évoluer les dispositions relatives à l'implantation des piscines en zone UB
- D'augmenter la part d'espaces verts dans les zones urbaines du PLU
- D'intégrer dans le PLU la carte de susceptibilité de présence de cavités souterraines.

Cette enquête publique se déroulera du 11 janvier 2022 au 25 janvier 2022 inclus, soit 15 jours consécutifs.

ARTICLE 2 : Décision susceptible d'être prise à l'issue de l'enquête

Au terme de cette enquête, le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur pourra être approuvé par délibération du Conseil d'agglomération de m2A.

ARTICLE 3 : Commissaire enquêteur

Monsieur Gérard OUDIN, Ingénieur des travaux publics de l'Etat - Directeur départemental adjoint DDE retraité, a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Strasbourg le 2 novembre 2021.

ARTICLE 4 : Dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête constitué du projet de modification du PLU, des avis exprimés par les collectivités et organismes associés ou consultés et d'une note mentionnant les textes qui régissent l'enquête publique et indiquent de quelle façon cette enquête publique s'insère dans la procédure de modification du PLU sera consultable à la Mairie de Pfastatt, 18 rue de la Mairie, 68120 PFASTATT siège de la présente enquête publique, aux jours et heures d'ouverture habituels au public soit :

- Lundi, mercredi et jeudi : de 8h30 à 11h30 et de 13h30 à 16h00
- Mardi : de 8h30 à 11h30 et de 14h00 à 18h00
- Vendredi : de 7h30 à 13h00

Conformément aux dispositions de l'article L123-12 du Code de l'Environnement, un poste informatique permettant d'accéder et de consulter gratuitement le dossier d'enquête en ligne sera mis à disposition du public en mairie de Pfastatt

Les pièces du dossier seront également consultables sur le site internet de Mulhouse Alsace Agglomération (<https://www.mulhouse-alsace.fr/>).

Article 5 : Présentation des observations

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire enquêteur ouvert à cet effet à la Mairie de Pfastatt située 18 rue de la Mairie 68120 Pfastatt aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- directement auprès du commissaire enquêteur au cours de ses permanences qui se tiendront à la Mairie :
 - mardi 11 janvier 2022 de 9h à 11h30
 - jeudi 20 janvier 2022 de 14h à 16h
 - mardi 25 janvier 2022 de 14h à 16h
- par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Pfastatt, 18 rue de la Mairie, 68120 Pfastatt ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : plu.m2a@mulhouse-alsace.fr.

Ces observations devront être réceptionnées avant la clôture de l'enquête publique fixée au 25 janvier à 16 heures et seront annexées au registre d'enquête.

Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 6 : Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront adressés au président de m2A et au Président du Tribunal administratif de Strasbourg dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête publique. Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la Préfecture du Haut-Rhin.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur pourront être consultés par le public durant un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la Mairie de Pfastatt, au Service urbanisme prévisionnel de m2A, 33 A avenue de Colmar à Mulhouse et sur le site internet de m2A ainsi qu'à la Préfecture du Haut-Rhin.

Article 7 : Informations complémentaires

Toute information complémentaire relative au projet de PLU de Pfastatt peut être demandée auprès de Monsieur Patrice Willemann, Directeur des Services Techniques (Mairie de Pfastatt au 03 89 52 88 36), Aline Collaine, chargée d'études (m2A – service urbanisme prévisionnel planification au 03 69 77 67 41) et Amal YAHIA, chef de service (m2A – service urbanisme prévisionnel planification au 03 89 32 59 54).

Article 8 : Publication et affichage

Un avis sera inséré par les soins du Président de m2A dans deux journaux locaux diffusés dans le département du Haut-Rhin, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, à la Mairie de Pfastatt et à m2A.

Il sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de m2A (<https://www.mulhouse-alsace.fr/>) ainsi que celui de la ville de Pfastatt quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 9 : Exécution

Monsieur le Président de m2A, Monsieur le Maire de Pfastatt et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A MULHOUSE, le 10 décembre 2021

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN

MULHOUSE ALSACE
AGGLOMERATION
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification du PLU de Pfastatt

Par arrêté du 10 décembre 2021, le Président de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Pfastatt qui se déroulera du 11 janvier 2022 au 25 janvier 2022 inclus, soit 15 jours consécutifs

Le projet de modification du PLU de la commune de Pfastatt a principalement pour objet :

- De permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de moins de 9 ans ;
- De faire évoluer les dispositions relatives à l'implantation des piscines en zone UB
 - D'augmenter la part d'espaces verts dans les zones urbaines du PLU
- D'intégrer dans le PLU la carte de susceptibilité de présence de cavités souterraines.

Au terme de cette enquête, le projet modification de PLU pourra être approuvé par délibération du conseil d'agglomération de m2A.

Monsieur Gérard OUDIN, Ingénieur des travaux publics de l'Etat - Directeur départemental adjoint DDE retraité, a été désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Strasbourg

Pendant toute la durée de l'enquête publique, l'ensemble du dossier sera consultable :

- à la mairie de Pfastatt, 18 rue de la Mairie 68120 PFASTATT, aux jours et heures habituels d'ouverture où un poste informatique sera mis à disposition
- sur le site internet de m2A : <https://www.mulhouse-alsace.fr>

Le public pourra formuler ses observations :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la Mairie de Pfastatt aux jours et heures habituels d'ouverture au public
- directement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences qui se tiendront à la Mairie de Pfastatt :
 - mardi 11 janvier 2022 de 9h à 11h30
 - jeudi 20 janvier 2022 de 14h à 16h
 - mardi 25 janvier 2022 de 14h à 16h
- par courrier électronique à l'adresse suivante : plu.m2a@mulhouse-alsace.fr
- par correspondance à l'adresse suivante : Mairie de Pfastatt à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, 18 rue de la Mairie 68120 Pfastatt

Toute information concernant le dossier peut être demandée à :

- Patrice WILLEMANN (Mairie de Pfastatt 03 89 52 88 36), Aline Collaine (m2A – 03 69 77 67 41) et Amal YAHIA (m2A - 03 89 32 59 54)
- plu.m2a@mulhouse-alsace.fr par courriel

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de sa clôture à la Mairie de Pfastatt, au Service urbanisme prévisionnel de m2A, 33 A avenue de Colmar à Mulhouse et sur le site internet de m2A ainsi qu'à la Préfecture du Haut-Rhin.

Le Vice-Président
R .NEUMANN

Annexe 4 : Procès verbal de synthèse :

Commune de Pfastatt

Projet de Modification du PLU

Enquête publique du 11 janvier 2022 au 25 janvier 2022

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Communication des observations recueillies au cours de l'enquête

A Logelbach le 31 janvier 2022

Références : - Code de l'environnement : article R123-18

- Arrêté de Monsieur le Président de M2A prescrivant l'enquête

Monsieur le Président,

Au cours de cette enquête, j'ai reçu 11 personnes.

Le registre contient une observation.

10 lettres (cotées L 1 à L 10) remises sur place ont été annexées à ce registre.

La boîte mail dédiée a reçu 4 mails dont la copie est annexée au registre

Nous n'avons pas reçu de courriers par voie postale.

J'ai recopié ci-après les observations formulées par le public pour lesquelles je vous prie de me donner, si vous le souhaitez, votre avis.

Vous avez été destinataire des réponses des personnes publiques associées (Chambre d'agriculture et CEA) et de la Mrae. Je vous prie également de me donner votre avis sur ces réponses.

1 - Observation de Monsieur et Madame Stein (document remis L1)

Demande que le bois de la glaisière soit non constructible.

2 - Observation de Monsieur Protche (document L2 et L6)

Document L2 : Monsieur Protche a évoqué :

- le problème de l'ancienne décharge
- le problème des espaces verts

Document L6 :

Faisant suite à notre entretien de cet après midi, je tiens à vous confirmer les sujets abordés, d'autant plus que **le Registre d'Enquête était absent** et que personne parmi le personnel de la mairie de Pfstatt n'a été capable de mettre la main dessus ce qui pourrait mettre en cause la validité de cette enquête ...

Les points évoqués ont été l'augmentation de la part d'espaces verts dans les zones urbaines du PLU et l'intégration dans le PLU de la carte de susceptibilité de présence de cavités souterraines.

Ces deux points sont intimement liés en ce qui les concerne avec le problème posé par l'ancienne carrière de loess située rue d'illzach à Pfstatt, parcelles N° 549, 550 et 551, exploitée à l'époque en vue de la fabrication de briques et de tuiles et reconvertie en 1947 pour y stocker les ordures ménagères collectées de la commune, même si ce point ne figure pas explicitement à l'enquête et que cette carrière n'a jamais été déclaré et ne paraît pas dans les recensements des sites de stockage du Haut Rhin.

Ce site est aujourd'hui entièrement végétalisé et recouvert d'arbres, **il s'intègre donc tout à fait dans le point concernant l'augmentation d'espaces verts dans les zones urbaines du PLU**, et son classement en tant que zone urbaine UC, à vocation principale d'habitat, celui ci doit être revu et figurer par exemple au titre des espaces boisés classés.

Par ailleurs **la présence de cavités souterraines sur ces parcelles figure déjà partiellement dans la carte du PLU** même si ce réseau demande à être confirmé et développé au vu des dernières recherches effectuées.

Dans ces conditions ce point concernant cette ancienne carrière ne peut être mis de côté et éludé dans cette enquête concernant la modification du PLU de Pfstatt.

3 - Observation de Monsieur HUND (document remis L3)

Je demande que le terrain du bois de la glaisière rue d'illzach soit exclu du PLU et donc déclaré non constructible car :

- *Il se situe sur l'ancienne décharge municipale (avec produits chimiques dangereux)*
- *Il y a des risques d'effondrement sur cette colline à cause de la présence de galeries souterraines*
- *Si les arbustes et les arbres sont rasés le sol ne sera plus retenu dans le cas de fortes pluies (risque d'inondations des caves et des garages en aval)*
- *Remplacer chaque arbre coupé par un nouvel arbre.*
- *Planter des arbres le long de la rue Ehrburger (vers la ferme).*

4 - Observation de Monsieur Peter (document remis L4)

- Première modification du PLU par la M2A
- Confirmation de la dépossession des communes de leur compétence d'aménagement de leur territoire. C'est la commune qui doit décider si elle urbanise modérément, intensément ou pas du tout
- Communication officielle (M2A + commune) déficiente.
Pas de réunion publique
- Y aura-t-il une délibération de notre CM ?
- Délibération M2A affirme un important niveau d'équipement – non pas dans les alentours
- Affirmation qu'il reste peu de « dents creuses ». Or il y en a beaucoup mais ne sont pas visibles des rues. Situées à l'arrière des propriétés.
- Règlement du PLU Clôtures art.10.4 du règlement pour UA-UB – etc.
Rédaction imprécise sur les claustras et clôtures opaques alors que les autres sont très règlementées.
- OAP rue du Grand Ballon
Traitement urbain et/ou plantations = des plantations sont prévues. Elles l'étaient aussi dans le lotissement du Pré du Moulin (1AUa) Or rien n'a été fait.

Mixité fonctionnelle. Quels services à la population seront offerts ? Il n'y aura pas de place

Risques naturels – Ne pas minimiser la nappe. Les animaux de la ferme ont les pieds dans l'eau par grandes pluies.

- Mesures compensatoires insuffisantes. De fait, il n'y en a pas car Il s'agit d'un reclassement en zone A d'un espace déjà naturel (c'est une supercherie administrative).

5 - Observation de Monsieur Greiner (observation sur le registre et document remis L5)

Observation sur le registre :

Monsieur Georges Greiner président de l'association des Amis du Hohlerberg remet une lettre (3 feuillets) demandant que la zone de l'ancienne glaisière et décharge de Pfastatt sise rue d'Illzach soit déclarée inconstructible d'autant qu'il s'agit d'une zone où la position de galeries souterraines supposées exister selon le plan du BRGM qui sera joint au nouveau PLU ne sont pas connues ni la façon dont elles interagissent avec les déchets.

Document remis L5 :

Les habitants du quartier du Hohlerberg s'inquiètent du projet immobilier prévu sur l'espace boisé -ancienne décharge de la ville - situé entre la rue d'Illzach et la rue des Gaulois en raison de :

- la grande instabilité du site et de la colline due aux galeries souterraines
- la présence de produits polluants dans le sous-sol
-

C'est pourquoi nous demandons que ce terrain soit :

- classé en zone non constructible
- sécurisé après des analyses et des études techniques appropriées
- préservé en tant qu'espace naturel.

Suivent les signatures de 39 personnes.

6 - Observation de Madame Peter-Lanz(document remis L7)

Je déplore le manque d'information de la population pfastattoise et plus particulièrement les habitants du quartier aux abords de la Ferme des 4 vents.

Après étude du plan voici mes observations :

- La sortie des véhicules par la rue du Ballon est incongrue : les véhicules qui circuleront tel que prévu seront gênés par les véhicules agricoles de la ferme et inversement ceux de la Ferme seront gênés par le nombre de véhicules qui emprunteront cette sortie.
 - o D'autre part la sortie de la rue du Ballon sur la rue de la Plaine est déjà à l'heure actuelle compliquée voire dangereuse. Les riverains des rues du Drumont et Ballon d'Alsace se plaignent des risques d'accident. Une sortie par la rue des longs prés semble plus appropriée.
- Sur le plan actuel, il n'y a pas de place de retournement ni d'emplacement pour un terrain de jeu pour les enfants et ados alors qu'il n'y en a pas dans tout le quartier aux alentours.
- Le lotisseur est-il dans l'obligation de planter de la végétation ? C'était prévu sur les plans du lotissement Lacaque, mais n'a pas été réalisé. Quelles sanctions en cas de non respect ?
- Combien de logements privés et combien de collectifs sont prévus sur cette parcelle ?
- Cette zone est marécageuse, quelles normes imposées pour les fondations ?

Implantation des piscines en zones UB: passer de 2m à 3m (+1m) la distance entre le bord de la piscine et le trottoir, c'est bien. Mais il serait bon d'interdire les piscines sur des terrains qui ne peuvent accueillir la piscine et les garages. Situation qui a pour conséquence de retrouver les voitures des propriétaires de piscine sur les trottoirs.

Les clôtures : la meilleure manière « d'améliorer l'intimité des espaces privés tout en préservant la sécurité routière » est à mon sens de ne pas densifier la surface ouverte à la construction et de prévoir une largeur de chaussée suffisante.

Espaces verts : on aimerait des précisions par rapport à l'augmentation de la part des espaces verts sur les espaces publics et privés.

7 - Observation de Monsieur Ummenhover (document remis L8)

Evolution de l'urbanisme communal.

→ *Projet de densification très important de l'urbanisme sur Pfastatt est-il en adéquation avec le « réel besoin »...*

→ *Projet en décalage avec l'environnement existant... Quel devenir pour la ferme équestre avec une centaine de chevaux ? Faut-il parler d'avenir ou d'agonie ?*

- *L'importance du projet et les mouvements circulatoires engendrés ont-ils été suffisamment réfléchis, la desserte préconisée n'offre pas assez de sécurité et risque de perturber le fonctionnement du centre équestre. Accès par la rue de la Lisière pourrait être moins perturbateur.*
- *Une perturbation écologique va bouleverser cette zone de prairies et de vergers, refuge local d'une riche biodiversité.*
- *La forêt du Nonnenbruch et son accès piéton principal seront perturbés par l'accès préconisé au projet urbain.*
- *La zone existante très naturelle et boisée sera menacée et détruite. Quelle garantie de préservation de cette densité de boisement pour tenir compte du besoin d'arbres pour lutter contre le réchauffement climatique et facilité d'infiltration d'eau. Zone précédemment déclarée inondable (en 1993).*

8- Observation de Monsieur Sigrist (document remis L9)

Je tiens à porter à votre connaissance les craintes répétitives des habitants de la commune de Pfastatt face à des projets de construction d'immeubles sur le terrain boisé d'une ancienne décharge. Pendant des dizaines d'années des tonnes de déchets ménagers se sont accumulés sans contrôle dans une glaisière auxquels se sont ajoutés des polluants dont du carbure de calcium provenant d'usines chimiques voisines. Cet espace, de plus, est bordé voire traversé par des galeries dont le parcours n'a pas été identifié avec précision, mais dont certaines se sont effondrées récemment coupant la rue d'Illzach voisine pendant plusieurs mois.

Soutenu par des personnes, en particulier celles qui ont vécu au moment du remplissage d'une fosse creusée dans la colline argileuse, je me fais un devoir de demander aux élus de la communauté de communes, désormais mieux informés que lors de l'élaboration du PLU encore en fonction, de ne pas maintenir en terrain constructible (UC) cet espace au-dessus de la décharge, marqué de couleur jaune sur les plans du PLU en révision. Il existe des précédents à de telles reconversions comme à Riedisheim dont la surface d'une ancienne décharge est devenue non constructible.

On constate que le PLU présenté à l'enquête publique prévoit le versement de lieux urbanisables en zone agricole. Plusieurs modifications de définition de zonage sont donc clairement recommandées.

Notre demande, par ailleurs, préserverait l'espace naturel qui recouvre désormais la décharge. Le lieu situé sur la crête d'une colline est en lien avec le bois de l'IEM Les Acacias ce qui forme un ensemble végétatif ayant déjà abrité des espèces d'avifaune remarquables comme le pic noir, plus grand pic d'Europe, le loriot et la hulotte. Ce que nous revendiquons est ainsi conforme aux orientations du nouveau PLU qui envisage une augmentation des surfaces naturelles telles que haies et de terres enherbées.

J'espère que vous pourrez enregistrer ma proposition partagée par d'autres habitants. Elle n'a pas d'autre but que d'apaiser la population et de libérer les élus locaux de l'application d'une réglementation inadaptée. L'enfouissement des déchets et la végétalisation de la surface garantissent la sécurité et la santé des habitants de la Commune de Pfastatt. C'est aussi un moyen de favoriser la biodiversité et de lutter contre le réchauffement climatique.

9 - Observation de Alsace Nature (document remis L10)

Le projet de modification du PLU de Pfastatt soumis à enquête publique, suscite de notre part, après un travail de réflexion collectif, les analyses et en conséquence les exigences et propositions suivantes :

Nous avons examiné en particulier le projet d'urbanisation de la zone 2AU de la rue du Ballon d'Alsace, (appelée aussi Grand Ballon) de 1,4ha. Nous sommes satisfaits de constater que la bordure de 0,4ha de vergers anciens est conservée. La zone prévue à l'urbanisation ne contient pas d'enjeu essentiel pour la biodiversité. Cependant, c'est quand même un espace de nature ordinaire qui va disparaître. Nous admettons que la pression démographique puisse justifier des urbanisations en particulier dans des dents creuses, mais à condition qu'une politique globale pour la commune soit mise en place.

Dans le cas de la commune de Pfastatt, une compensation à cette urbanisation pourrait être la mise en protection de l'ancienne glaisière-décharge de la rue d'Illzach, qui est prévue dans ce PLU pour être urbanisée. Ces 55 ares pourraient compenser efficacement l'urbanisation de la rue du Ballon d'Alsace. (Urbanisation qui ne prévoit aucune compensation suffisante à nos yeux).

En plus du fait qu'il nous semble dangereux de construire sur une ancienne décharge, avec des proximités de galeries dont la localisation est en partie approximative, ce site est remarquablement bien situé au cœur de la commune, suffisamment grand, avec son vis-à-vis de l'autre côté de la rue qui appartient à la Ville de Mulhouse, pour constituer une zone de nature plus qu'ordinaire. Bien gérée elle pourrait prendre au cours des années qui viennent un caractère très intéressant, et être ouverte avec précautions aux habitants de la commune.

Ainsi il nous semble que le projet de PLU devrait entraîner la transformation de cette zone urbanisable en zone naturelle. Une nouvelle enquête publique portant sur cette « petite modification » devrait être mise en place.

10-Observation de Monsieur Fleck (envoyé par mail A le 25 janvier 2022)

Par ce courriel, je vous fais part de mon opposition à la modification du PLU qui prévoit la construction de logements dans la zone 1AUa rue du Grand Ballon à Pfastatt. Je tiens à ma tranquillité et ne souhaite pas voir une augmentation du trafic routier devant chez moi par le passage de voitures qui serait engendré par la construction de logements et qui aurait également comme conséquences une pollution sonore et visuelle. Cette zone est un lieu de nature fréquenté par de nombreux animaux et cette modification du PLU serait néfaste pour les animaux ainsi que les humains. Je souhaite que cette zone reste telle qu'elle est et qu'elle ne change pas.

11-Observation de Madame Girard (envoyé par mail B le 24 janvier 2022)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située rue du Grand Ballon est une « mauvaise » surprise.

Après le lotissement de la rue Lacaque - où il reste encore quelques parcelles invendues- , celui de la rue du Sanatorium - encore en chantier, tout comme celui de la rue du Bosquet, la zone 2AU rue des Roseaux - initialement prévue pour l'implantation d'équipements de sports et sur laquelle vont bientôt pousser des immeubles, la perspective de voir le peu de champs qui restent recouverts de béton et les chemins de bitume n'est pas réjouissante !

Ne serait-il pas plus judicieux de terminer les chantiers en cours ? de dénombrer le nombre de logements vides sur la commune ?

Le PLU étant repris par la M2A, qu'en est-il des équipements nécessaires à une commune dont la population augmente (crèche, garderie, écoles maternelles et primaires, collège, cantine, périscolaire, équipements sportifs, salle culturelle,...) ? les structures actuelles ne permettront pas d'accueillir les enfants dans de bonnes conditions. Leur fonctionnement sera-t-il pris en charge par M2A ou la commune devra-t-elle se débrouiller ? Il y aura (il y a déjà) aussi un manque de salles pour les associations sportives ou les manifestations culturelles

L'expérience du lotissement située rue Lacaque n'est pas à réitérer :

- « l'implantation de services à la population et d'équipements publics » a été restreinte à un petit espace de jeux pour les tout jeunes enfants ; il n'y a rien pour les autres !
- Les plantations prévues en périphérie de zone et qui figuraient sur les plans d'origine le long de la rue des Mèlèzes n'ont pas été réalisées et sont aujourd'hui irréalisables au vu de la limite des clôtures des nouvelles propriétés situées au ras du trottoir !

- Les rues sont si étroites que les croisements sont dangereux
- Les stationnements prévus sont si près des clôtures que le passager ne peut pas sortir du véhicule !
- Les garages des « carrés de l'habitat » situés à côté des logements qui augmente la surface bétonnée ; il aurait été préférable de les situer en rez-de-chaussée de ces logements afin d'augmenter la surface d'espaces verts

Quant au lotissement de la rue du sanatorium, tous les arbres ont été détruits ! dans cette rue, le stationnement est anarchique ! il y avait un joli chemin qui a disparu !

Pfastatt a signé une convention avec le Moulin Nature « Pfastatt-Lutterbach en transition » ; ce serait donc bien de préserver les espaces naturels restants !

L'implantation de piscines

Serait-il possible de déterminer une surface des piscines de telle sorte que la surface du terrain végétalisé restant soit au moins supérieure à celle des piscines ?

Augmenter la part d'espaces verts dans les zones urbaines de PLU

Cela me semble hélas un vœu pieu au regard du bétonnage prévu !

Se référer à mes différentes remarques dans mon message au sujet des chemins, champs et espaces verts qui ont disparu ces dernières années.

Je serai curieuse de savoir comment la M2A compte s'y prendre sur le ban communal de Pfastatt.

12-Observation de Madame Fausten (envoyé par mail C le 23 janvier 2022)

Concernant les murs et murets sur notre commune, cela fait bien longtemps que nos voisins ont pris la liberté de les ré-hausser sans demander l'autorisation. Le résultat est navrant : entre le mur en agglo de 1m 75 qui une fois peint vous éblouit et réverbère le soleil (ou le cache) et le brise vue en plastique ou tissu synthétique vert posé sur la clôture, certaines rues deviennent franchement moches et on se sent enfermé quand on marche à pied le long de ces cloisons, indépendamment de leur état d'entretien.

Si on autorise des cloisons de 1 m 80, les gens vont pousser jusqu'à 2 m 20 à moins que la commune ne les mette en demeure de détruire ces cloisons ce qui n'est jamais fait... Des haies seraient mieux adaptées, mais les gens qui achètent des maisons veulent transformer leurs jardin en terrasse avec piscine et ne plus s'embêter avec des végétaux qu'il faut effectivement tailler au moins une fois par an.

Je propose donc d'obliger les gens qui veulent ou **ont déjà construit** un mur de plus de 1,50 m de les végétaliser côté rue et d'interdire les brises vues en plastique.

13-Observation de Monsieur De Simone (envoyé par mail D le 22 janvier 2022)

Par le présent message je souhaite prendre part à l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Pfastatt où je réside.

Cette modification porte sur 4 points dont les 3 derniers sont tout à fait pertinents à mener; cependant le premier de ces points qui vise à permettre l'urbanisation d'une zone 2AU du PLU située près de la rue du Ballon d'Alsace pour y construire de nouveaux logements suscite ma perplexité.

En effet, la commune de Pfastatt a connu de très nombreuses constructions de logements durant les années 2010 et elle s'est démographiquement densifiée, l'objectif étant pour la commune d'atteindre les 10000 habitants afin de lui permettre de toucher une tranche supplémentaires de subventions étatiques.

Or cette logique de densification n'est pas viable pour une commune à l'emprise territoriale très réduite : concentrer autant de bâti au détriment des espaces naturels n'est pas sain pour la santé des éco-systèmes et de la population.

Si cette dernière augmente, le trafic automobile en fera de même sur les grands axes routiers de la commune, bruit et pollution atmosphérique seront accentués.

Par ailleurs, urbaniser cette zone 2AU c'est la goudronner, la recouvrir de béton et ainsi empêcher l'infiltration naturelle de l'eau dans les sols.

Sans parler des dégâts paysagers, tant de champs et de terrains végétalisés ont déjà disparu dans la commune...

Ainsi j'écris ici mon opposition ferme et cinglante à l'urbanisation de cette zone 2AU.

Pfastatt a atteint une limite démographique incompressible liée aux caractéristiques biophysiques de son banc communal étroit et en partie boisé.

La nature ne peut plus reculer.

On a suffisamment bati, désormais après des dizaines de projets immobiliers, il faudrait s'interroger sur la requalification de l'existant.

Plus largement, le modèle démographique de périurbanisation ayant lieu dans tout le pays pose problème, on ne peut construire éternellement de nouveaux logements autour des villes sans risquer d'abîmer gravement l'environnement.

La réhabilitation de l'existant et la revivification des centre-villes en y améliorant drastiquement la qualité de vie et la mixité sociale seraient d'autres pistes pour continuer à faire venir des habitants...

Je précise ne pas être riverain immédiat de la zone concernée, ainsi je ne suis pas un opposant de type "NIMBY".

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Monsieur Francis Hillmeyer

Pris connaissance le *Conseiller délégué D2a*
à l'urbanisme 8

Gérard OUDIN

Remis et commenté le 4-2-2022



Annexe 5 : Mémoire en Réponse de Monsieur le Maire



Mme STEIN	Cf réponse à Mme Hund	
M. PETER	<p>Demande que le fait de la « glissière » soit non constructible.</p> <p>S'insurge contre le fait que m2A mène la procédure de modification au détriment de la commune.</p> <p>Conformément à cette loi la collaboration entre FEDCI et la commune a été renforcée afin d'établir sur le territoire de m2A une coopération de la planification. C'est donc suite à la saisine de la commune à l'automne 2020 que m2A conduit, en collaboration étroite avec les services communaux, la procédure de modification du PLU de Pfaffstätt.</p> <p>Dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun, la concertation du public est réalisée au travers de l'enquête publique après notification du projet aux Personnes Publiques Associées et saisine de la MRAE. L'enquête publique a été annoncée par le biais des annonces légales dans 2 journaux locaux, des sites internet de m2A et la commune de Pfaffstätt ainsi que sur Papier de communication de la commune « panneau public » (du 17 décembre 2021 au 25 janvier 2022).</p> <p>De plus, le commissaire enquêteur, peut, s'il l'estime nécessaire, demander l'organisation d'une réunion publique pendant la période d'enquête. Cela n'a pas été le cas.</p> <p>L'analyse de l'audience de la page « urbanisme » du site de m2A permet de mettre en avant le fait que 168 personnes ont consulté plusieurs pages du</p>	



	<p>site dont la page « urbanisme » et que 112 personnes n'ont consulté que cette page sur le site. Le temps de lecture est supérieur à la moyenne du reste du site, ce qui a permis le téléchargement du dossier complet. Ainsi on peut conclure que la communication autour de cette procédure n'a pas été défectueuse.</p> <p>La commune « Plan local d'urbanisme » a été classée par le SCOT de la Région Mulhousienne comme une ville noyau. L'ensemble des communes de cette strate ont un niveau d'équipement supérieur aux autres communes de l'agglomération (hors Mulhouse) en termes de transports, notamment en commun, de commerces et de services, d'équipement d'enseignement, d'accueil de la petite enfance et du 3^{ème} âge, de patrimoine et d'équipements sportifs et culturels. La commune de Pfaffstätt est donc une commune bien équipée.</p> <p>Concernant les dents creuses, celles-ci ont été estimées à partir de l'orthophotoplan qui permet de visualiser l'ensemble du ban communal. Cependant l'ensemble des « vides » au sein du tissu urbain ne peut être retenu. Du potentiel brut, ont été retirés : <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles d'une surface ne permettant pas la réalisation d'une construction - Les parcelles dont la topographie ne se prête pas à la construction - Les parcelles dont l'accès est difficile ou restant l'opération économiquement non viable. </p>	
	<p>La commune « Plan local d'urbanisme » a été transférée à m2A. Le Conseil Municipal ne pourra pas approuver la modification. Cependant, le maire pourra, s'il le souhaite, aborder la question à titre d'information dans les points divers lors d'un prochain conseil.</p> <p>La commune de Pfaffstätt a été classée par le SCOT de la Région Mulhousienne comme une ville noyau. L'ensemble des communes de cette strate ont un niveau d'équipement supérieur aux autres communes de l'agglomération (hors Mulhouse) en termes de transports, notamment en commun, de commerces et de services, d'équipement d'enseignement, d'accueil de la petite enfance et du 3^{ème} âge, de patrimoine et d'équipements sportifs et culturels. La commune de Pfaffstätt est donc une commune bien équipée.</p> <p>Concernant les dents creuses, celles-ci ont été estimées à partir de l'orthophotoplan qui permet de visualiser l'ensemble du ban communal. Cependant l'ensemble des « vides » au sein du tissu urbain ne peut être retenu. Du potentiel brut, ont été retirés : <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles d'une surface ne permettant pas la réalisation d'une construction - Les parcelles dont la topographie ne se prête pas à la construction - Les parcelles dont l'accès est difficile ou restant l'opération économiquement non viable. </p>	



MODIFICATION DU PLU DE PFAFFSTATT MEMOIRE EN REPONSE

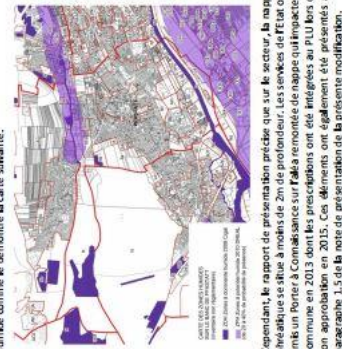
Organisme	Remarques	Reponses
Collectivité Européenne d'Alsace	Demande de compléter la note de présentation avec le premier de rédaction généré par la ferme éoliste.	Le premier sera reporté dans la note de présentation justifiant ainsi que la modification et un figuré spécifique sera reportés sur le plan de zonage.
Chambre d'Agriculture	Stipuler sur la cohérence des prescriptions relatives aux aménagements des voies en impasses entre le règlement écrit et les OAP de la rue du Grand Ballon.	Les prescriptions entre les deux documents sont cohérentes car chacune d'elle précise que les voies en impasses devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules de collectes des déchets.
Chambre d'Agriculture	Demande la suppression de l'option alternative de la connexion visible dans le schéma de l'OAP de la zone JAUA.	La connexion alternative sera supprimée.

Observations du public


Mme HUND	Demande de déclasser du bois de la « glissière » venant non constructible du fait de la présence d'une ancienne décharge et des risques d'inondation des cavités souterraines.	L'interlocuteur local rapporte effectivement la présence d'une ancienne décharge sur ce site. Malheureusement, aucun document ou plan ne permet d'en déterminer les contours précis. Cependant la carte de Falck cavités souterraines fait apparaître une zone de cavités souterraines susceptibles d'être modifiées sur l'ensemble du site. Afin que ce risque soit bien
----------	--	---



	<p>pris en compte par les futurs acquéreurs et porteurs de projet, le règlement écrit sera complété de manière à conditionner la délivrance d'une autorisation du droit des sols à la réalisation d'une étude géotechnique des sols conduisant en l'absence de cavités souterraines.</p> <p>Ne relève pas du champ de la présente modification.</p> <p>Souhaiter que la végétation soit maintenue sur ce bois afin de prévenir les coulées de boues en aval de la colline et de remblayer chaque arbre coupé.</p> <p>Demande la plantation d'arbres le long de la rue Ehrburger.</p> <p>Relève que le registre était absent au début de la deuxième permanence du commissaire enquêteur.</p> <p>Demande que les parcelles n°549, 550 et 551 rue d'Alzsch (ancienne décharges et carrière de bois) soient classées en EBC tant que le réseau de galerie fluviale ces parcelles n'est pas entièrement cartographié.</p>	<p>Il y a effectivement eu un incident. L'enquête s'est tenue dans la salle des lors d'un mariage. Soit le dossier a été ressorti. Le registre a été retrouvé. Cependant le dossier n'a pas été disponible. Les consultations ont lieu par et en version numérique. De plus, les habitants ont toujours eu la possibilité de transmettre leurs observations à l'adresse mail dédiée m2a@mulhouse-alsace.fr, ce qui a été fait par 4 habitants, sur la période de l'enquête.</p> <p>Ne relève pas du champ de la présente modification du P.L.U.</p> <p>Il y a effectivement eu un incident. L'enquête s'est tenue dans la salle des lors d'un mariage. Soit le dossier a été ressorti. Le registre a été retrouvé. Cependant le dossier n'a pas été disponible. Les consultations ont lieu par et en version numérique. De plus, les habitants ont toujours eu la possibilité de transmettre leurs observations à l'adresse mail dédiée m2a@mulhouse-alsace.fr, ce qui a été fait par 4 habitants, sur la période de l'enquête.</p> <p>Cf réponse à Mme Hund</p>
--	---	--

	<p>Préciser que le secteur de la zone d'extension pourrait être humide, les grès à proximité étant inondés en cas fortes pluies.</p>	 <p>Le secteur d'extension future n'est pas considéré comme une zone humide comme le démontre la carte suivante.</p> <p>Cependant, le rapport de présentation précise que sur le secteur, la nappe phréatique se situe à moins de 2m de profondeur. Les services de l'état ont donc classé le secteur en zone d'extension humide. Les prescriptions ont été intégrées au PLU lors de son approbation en 2015. Ces éléments ont également été présentés au paragraphe 1.5 de la note de présentation de la présente modification.</p>
--	--	--

	<p>Estime que la rédaction de l'article 10.4 relatif aux clôtures des zones UA, UB, UC etc, et modifié par la présente procédure est imprécise</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles impactées par un accès fort (inondation, remontée de nappes, cavités souterraines, etc) - Les espaces verts au sein du tissu urbain ayant une fonction récréative ou sociale. - Les opérations récentes de densification du tissu bâti. - Au regard de ces éléments, il n'est pas possible actuellement pour la commune de définir une hauteur maximale pour le tissu urbain, justifiant ainsi l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur. <p>Le règlement actuel dispose que :</p> <p>« en limite des voies publiques et des espaces publics : leur hauteur est limitée à 1,50 mètre mesuré par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir. La hauteur totale des clôtures peut être portée à 2 mètres pour des motifs de sécurité liés à la nature des activités. »</p> <p>Le règlement modifié dispose que :</p> <p>« En limite des voies publiques et des espaces publics, trois types de clôtures sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs plain de finition soignée. Leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. - Les clôtures en bois ou autres dispositifs à double voie (hors clôtures et autres dispositifs conçus avec ou sans mur haut). Le mur haut ne peut dépasser une hauteur de 0,45 m. La hauteur totale, mur haut inclus, ne peut dépasser une hauteur de 1,80 m. Les clôtures à double voie doivent présenter au moins 5 cm d'espacement entre les lattes horizontales ou verticales. - Les haies vives à dominante d'arbustes caducs et d'essences locales. La haie peut être doublée d'un grillage qui doit alors être installé côté intérieur de la propriété.
--	--	---

	 <p>Le règlement de la zone 1A1a précise de plus que l'Ala remontée de nappe doit être prise en compte par les occupations ou constructions dans cette zone.</p>	
--	---	--


	<p>Préciser que bien que les plantations soient demandées dans le cadre des OAP, celles ne sont pas réalisées en prenant l'exemple du lotissement des Prés du Moulin</p> <p>Stipuler sur les services à la population offerts dans le cadre de la maîtrise fonctionnelle décrite dans l'OAP de la rue du Grand Ballon</p>	<p>La propriété.</p> <p>Les hauteurs indiquées dans ce sous-article s'entendent mesurées par rapport au niveau de la chaussée ou du trottoir.</p> <p>La hauteur totale des clôtures peut être portée à 2 mètres pour des motifs de sécurité liés à la nature des activités.</p> <p>Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques. »</p> <p>La règle a été précisée afin que les clôtures opaques de plus de 1,50 m soient interdites et que les dispositifs mis en place ne doivent pas constituer un « danger » pour la circulation.</p> <p>Le PLU prescrit de la végétalisation des futurs lotissements à la fois pour permettre une transition paysagère avec l'espace périurbain et pour l'amélioration du cadre de vie des futurs habitants. Ces obligations s'appliquent à toute personne demandant une autorisation d'urbanisme (aménageur ou habitant).</p> <p>Lorsque ces plantations ne sont pas réalisées, cela constitue une infraction au règlement de la zone d'extension humide. Il est demandé au maire qu'il fasse un constatant l'infraction avant de la transmettre au procureur pour suite à donner.</p>
--	---	--

	d'engins agricoles, et demande que l'accès privilégié soit par la rue des bords près.	Les espaces publics et les aires publiques qualifiées sont figurés sur le plan des OAP sous l'item « espace public qualitatif (pubicetel) ».
	Demande comment s'applique les obligations en matière de plantation et d'espaces verts et les sanctions en cas de non respect.	Cf réponse à M. Peter
	Souhaite connaître le nombre de logements individuels et collectifs sont prévus sur le lotissement.	Le nombre précis n'est pas connu car il dépend du projet qui sera porté par un investisseur. Cependant, ce secteur sera obligé de respecter les règles dans l'OAP à savoir 40 logements/ha. Le secteur ouvert à l'urbanisation couvre une superficie de 1,6ha. Avec une densité minimale nette de 40 logements/ha, le futur lotissement devra accueillir un minimum de 39 logements.
	Rapporte que la zone est « moyennement » et demande quelles normes constructives sont imposées ?	Cf réponse à M. Peter
	Salue le changement de la règle d'implantation des placiers en zone UB mais voudrait que le PLU intègre le cas de lotissements implantés dans des placiers et des garages sur une	La zone UB est un secteur de construction dense au sein de la commune, c'est pourquoi il n'est pas de coïncidence d'emprise au sol. Cependant, afin de limiter l'implantation des sols en zone UB, des espaces verts sont imposés (art. 103 du règlement communal).

11

	même unité foncière de petite taille.	De fait, même si l'objectif de cette règle est de limiter l'implantation des sols, elle a pour conséquence indirecte de limiter la construction des lots. Mais les terrains de petites tailles ne peuvent pas accéder à la fois une parcelle et un garage.
	Estime que le problème de sécurité n'est pas lié aux débures mais aux voies trop étroites	Malheureusement la largeur des voies est un héritage du passé où la circulation était moins importante qu'aujourd'hui. Cependant, même quand la voie est bien dimensionnée, l'implantation de débures opaques en limite du domaine publique est de nature à limiter le champ de vision des conducteurs et donc à engendrer des problèmes de sécurité.
	Aimerait avoir des précisions sur l'implantation de la part des espaces verts	L'objectif de l'évolution de cette règle est de lutter contre l'implantation des sols, contre les lots de hauteur engendrés par une forte matérialisation de l'espace bâti et d'augmenter la biodiversité en ville.
M. Urmenhöver	S'interroge sur le fait que l'ouverture à l'urbanisation répond à un besoin réel	Cette ouverture à l'urbanisation répond effectivement à un réel besoin. La zone UB est une zone d'habitat individuel et l'accès de nouveaux habitants par ce type de bâti : dans le logement ancien et dans la construction neuve. Le taux de vacance des logements sur la commune est estimé en 2018 (derniers chiffres de l'INSEE) à 6,7%. Ce taux permet la fluidité du marché de l'immobilier mais ne permet pas de subvenir aux besoins d'une population croissante. La construction neuve, quant à elle se réalise soit en extension soit au sein du tissu urbain, en densification. Mais comme nous l'avons souligné précédemment, la capacité de densification de la commune de Pfaffstätt est limitée. Ainsi, l'extension est donc légitime en tenant compte de

12

		 <p>Source APPOVA</p> <p>Cependant la table profondeur du lot de la nappe sur le futur site d'urbanisation incite à améliorer les prescriptions relatives à ce secteur. Un rapport de faisabilité sera intégré dans le règlement qui sera complété en interdisant les sous-sols ou en imposant le coulage des bâtiments associés à des pompes de relevage.</p>
		Lors de toute évolution, le PLU est soumis à la démarche ERIC : Eviter Réduire et Compenser. La modification du PLU a pour objet d'ouvrir un secteur à l'urbanisation. Afin de tenir compte du pré-voeu présent sur le site en regard flood, mais, et la commune de Pfaffstätt ont pris le parti de ne pas ouvrir à l'urbanisation pour éviter d'urbaniser cette portion de terrain.

9

		<p>son caractère non-constructible est donc maintenu et même renforcé puisqu'apparaissant dans le règlement, plus précisément, l'impact est réduit par la diminution de la surface qui sera finalement artificialisée par rapport à un projet initial qui aurait pu occuper l'ensemble de la zone ZAU.</p>
M. Heck	Estime que la tranquillité sera menacée en cause par l'augmentation du trafic devant chez lui	L'orientation d'aménagement et de programmation ne prévoit pas d'accès entraver la possibilité de créer une liaison douce entre le sud et le Nord du lotissement.
M. Greber	Demande que le bord de la « station » soit rendu inconstructible compte tenu de la susceptibilité modérée à la présence de cavités souterraines	Cf réponse à Mme Hund
Collectif des habitants du quartier du Hohleberg	Demande le classement des terrains de l'ancienne décharge en zone non constructible, leur sécurisation du site après études géotechniques et leur préservation en espace naturel	Cf réponse à Mme Hund
Mme Peter-Lantz	Demande le manque d'information des habitants, en particulier aux abords de la Ferme des 4 vents	Cf réponse à M. Peter
	Estime que la circulation sur du ballon potentielle engendrée par le lotissement serait incompatible avec la circulation	Cf réponse à la Chambre d'Agriculture

10



<p>Mme Ghard</p>	<p>Est contre l'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAU de la rue du Grand Ballon car il y a déjà trop d'habitants en cours</p>	<p>Cependant, la dynamique observée depuis le début de la pandémie est à contresens de cet objectif car nombre d'habitants des secteurs denses partent à la « campagne » pour plus d'espace et de « verdure ». La mise en œuvre de cette loi représente donc un défi pour les élus locaux qui devront concilier bien-être des habitants et réduction drastique de la consommation foncière.</p> <p>Comme expliqué précédemment, la commune de Pfastatt est attractive. Il n'est donc pas étonnant que la construction de logements neufs y soit importante. La modification des logements vacants ne permettant pas d'apporter l'équilibre voulu en matière de logement, il est aujourd'hui difficile de rendre un marché de l'immobilier qui est aujourd'hui bloqué.</p> <p>Cette zone est réservée dans la PLU pour des équipements sportifs. Aucun projet de modification n'est à l'étude ni pour de l'équipement ni pour du logement. Cette reste par conséquent une réserve foncière d'urbanisation future à vocation sportive.</p> <p>MZA ne peut intervenir que dans la limite de ses compétences, en concertation avec les communes. Il agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • du développement économique : zones d'activités et bâtiments économiques d'intérêt communautaire... • de l'aménagement de l'espace communautaire, organisation des espaces publics et équipements • de l'habitat : Programme local de l'habitat, amélioration du parc immobilier... • de la politique de la ville : insertion économique et sociale, prévention, sécurité. 	<p>Estime que le projet d'ouverture à l'urbanisation remet en cause la viabilité de la ferme équestre</p>	<p>Urbanisation des zones JALU inscrites au PLU approuvé en 2015.</p> <p>Il n'y aura pas d'impact négatif que les terrains de la ferme sont respectés. De plus, les terrains inclus dans le périmètre de rapproché sont « recadrés » par leur basculement en zone A au lieu d'être urbanisables comme cela aurait pu être le cas si l'intégralité de la zone ZAU avait été reclassée en JALU.</p>
<p>M. Sigréti</p>	<p>Demande si avec le transfert de compétence PLU, mZA prendra également en charge les structures d'accueil des enfants.</p>	<p>Demande que le bois de la « glislière » soit rendu inconstructible compte tenu de la présence de cavités souterraines</p>	<p>Considère que la densité préconisée est de nature à perturber le fonctionnement de la ferme équestre ainsi que l'accès à la voirie du Nord de la zone ZAU. L'urbanisation va bouleverser la biodiversité locale.</p>	<p>Cl réponse à la Chambre d'Agriculture</p> <p>La décision de la MZA de ne pas soumettre à l'étude l'environnementale la modification du PLU de Pfastatt prouve que Pfastatt est sensible car elle est jugée comme étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.</p> <p>Les arbres sont actuellement situés sur une propriété privée et leur maintien relève du bon vouloir du propriétaire. Chacun est libre de maintenir ou non la densité de sujets dans la limite des règles imposées par le règlement du PLU.</p> <p>Cl réponse à M. Peter (à la remontée de nappe)</p>
<p>Mme Nature</p>	<p>Demande que l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Grand Ballon soit</p>	<p>Demande que l'ouverture à l'urbanisation du bois de la « glislière » soit rendu inconstructible</p>	<p>Cl réponse à M. Peter</p>	<p>Cl réponse à Mme Hund</p>

13



<p>Mme Faustin</p>	<p>comprend par le classement en secteur inconstructible du bois de la « glislière »</p>	<p>Demande d'imposer la végétalisation des murs bahut de 1,5m et d'interdire les briques vives plastiques</p>	<p>La végétalisation en arrière d'un mur bahut relève du libre arbitre des propriétaires. Quand aux briques plastiques, le code de l'urbanisme ne permet pas d'interdire un matériau, c'est pourquoi le règlement vise uniquement les briques opaques.</p>	<p>La végétalisation en arrière d'un mur bahut relève du libre arbitre des propriétaires. Quand aux briques plastiques, le code de l'urbanisme ne permet pas d'interdire un matériau, c'est pourquoi le règlement vise uniquement les briques opaques.</p>
<p>M. De Simone</p>	<p>Se dit contre l'ouverture à l'urbanisation et contre le modèle de périurbanisation.</p>	<p>Des actions sociales d'intérêt communautaire : l'accueil petite enfance, les relais associatifs maternelles et les lieux de parentalité ; l'accueil préscolaire et l'aide au maintien à domicile des personnes âgées.</p> <p>Du tourisme, dont les musées techniques, de chauffage, DSI (diplomatie) Habshahin et Autogort, Du habitat.</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation répond à un besoin d'accueil de population car Pfastatt est une commune attractive qui offre des services et équipements et qui possède un poids certain au sein de l'arrondissement de Feggelmörten.</p> <p>De plus, avec le désertement des ménages, la population égale, le nombre de logements doit augmenter afin de pallier la déconcentration. Comme précisé à plusieurs reprises, la commune de Pfastatt ne dispose plus que d'un faible potentiel de densification en raison notamment de la présence de cavités souterraines, c'est pourquoi le PLU lors de son approbation en 2013, proposait 3 zones d'extension (zone A, zone B et zone C). La modification rend urbanisable immédiatement. Ça agit cependant d'une extension mesurée (L'Etat) dont le potentiel foncier sera optimisé par la mise en œuvre de la densité minimale de 40logements/ha.</p> <p>Enfin, avec la promulgation de la loi Climat et Résilience l'été dernier, le modèle de périurbanisation est remis en cause car l'objectif de cette loi est d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050, en réduisant de 50% la consommation foncière par tranche de 10 ans.</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation répond à un besoin d'accueil de population car Pfastatt est une commune attractive qui offre des services et équipements et qui possède un poids certain au sein de l'arrondissement de Feggelmörten.</p> <p>De plus, avec le désertement des ménages, la population égale, le nombre de logements doit augmenter afin de pallier la déconcentration. Comme précisé à plusieurs reprises, la commune de Pfastatt ne dispose plus que d'un faible potentiel de densification en raison notamment de la présence de cavités souterraines, c'est pourquoi le PLU lors de son approbation en 2013, proposait 3 zones d'extension (zone A, zone B et zone C). La modification rend urbanisable immédiatement. Ça agit cependant d'une extension mesurée (L'Etat) dont le potentiel foncier sera optimisé par la mise en œuvre de la densité minimale de 40logements/ha.</p> <p>Enfin, avec la promulgation de la loi Climat et Résilience l'été dernier, le modèle de périurbanisation est remis en cause car l'objectif de cette loi est d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050, en réduisant de 50% la consommation foncière par tranche de 10 ans.</p>

14



Estime que l'augmentation de la surface
d'espaces verts relève du vœu pieu.

CF réponse à M. De Simone

Le Vice-Président
Encharge de l'urbanisme

Rémy NEUMANN

Annexe 6 : Registre d'enquête (Le registre est disponible au siège de M2A)