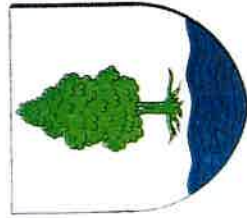


PLAN LOCAL D'URBANISME

Aspach-le-Bas



REÇU LE

17 JUIN 2022

SOUS-PREFECTURE DE
THANN-GUEBWILLER

Document annexé à la délibération d'approbation du PLU :
Avis concernant les demandes émises lors de l'enquête publique


le Maire
Maurice Lemblé
Maurice LEMBLÉ
Juin 2022

Observation et demandes émises	Réponses apportées par la commission d'Urbanisme
<p>1. Mme. MULLER</p> <p>Deux maisons repérées en zone agricole (st Amarinfeld) : possibilité d'améliorations et de restructurations.</p>	<p>Le report de ces deux constructions au plans de zonage, en tant que « bâtiments d'habitation pouvant faire l'objet d'extension et d'annexe » permet d'envisager les opérations citées par le personne concernée.</p>
<p>2. M. WOLF Etienne</p> <p>Le registre d'enquête évoque les parcelles n°56, n°57 et n°72, classée en zone Nd. Est également évoqué dans ce paragraphe, la transmission d'un courrier.</p> <p>Pas de trace du courrier lors de l'enquête publique.</p>	<p>La demande n'ayant pas été formulée de façon précise, il n'est pas possible d'y répondre.</p> <p>A titre informatif, il est signalé qu'une partie des parcelles concernées se trouvent sur un secteur sensible environnementalement, à protéger et à garder en l'état au titre des périmètres humides. Le PLU s'attache donc à interdire toute installation susceptible de remettre en cause cette protection</p>
<p>3. M. HUG</p> <p>Demande le classement de l'ensemble de sa propriété dans une même zone UA. Aujourd'hui, une partie du terrain évoqué se trouve classé en zone UA et l'autre partie en zone UB.</p> <p>Concernes les parcelles n°238, n°236, n°56, n°281 et n°284 – section 3.</p>	<p>Cette demande porte sur des espaces situés dans un contexte urbain</p> <p>L'unification des dispositions applicables au terrain considéré n'est pas de nature à remettre en cause les équilibres existants dans le secteur. La commune souhaite donc répondre favorablement à cette demande. Le périmètre évoqué est classé en zone UA</p>
<p>4. M. KRUST</p> <p>Conteste la forte réduction des zones concernées, classées en Na au POS initial. Il y a aussi réduction du classement initial UCa donc constructible.</p> <p>Souhaite avoir la possibilité de définir un nouveau découpage.</p>	<p>Dans le cadre du PLU, la commune a été obligée de revoir fortement à la baisse les périmètres initialement ciblés pour de l'extension urbains, ainsi que les zones non bâties, mais classées en U par le POS initial (prise en compte du périmètre T0 du SCoT, avec une marge d'extension)</p> <p>Compte tenu des choix effectués, et déjà validés dans le PLU arrêté, de permettre un extension groupée de l'urbanisation dans la partie est du village</p>

Observation et demandes émises	Réponses apportées par la commission d'Urbanisme
<p>5. M. GATTY</p> <p>Trouve anormal que les parcelles jouxtant les siennes aient été classées en zone constructible et que les siennes non.</p> <p>Concernes les parcelles n°256, n°254, n°255, n°274, n°272 et n°270.</p>	<p>et compte-tenu de la nécessité pour le PLU de respecter les prescriptions de modération de consommation d'espace agricole, notamment, et de limitation de l'étalement urbains, il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande.</p>
<p>6. Consorts WEYH – STIMPFLING - GERRER</p> <p>Les demandeurs font part d'un projet d'urbanisation d'ensemble portant sur les parcelles n°190 et n°191(section 36). Il est donc demandé à la commune de modifier le classement correspondant du PLU afin de permettre la réalisation du projet.</p>	<p>Le secteur évoqué est intégré dans le périmètre initialement destiné à la deuxième phase d'extension urbaine pour de l'habitat (zone AU – réserve foncière). Suite à la consultation des services de l'Etat associés au projet de PLU, la Direction Départementale des Territoires a demandé un déclassement de cette partie compte tenu de la nécessité pour la commune de justifier d'une consommation foncière modérée. Les terrains évoqués ont donc été reclassés en zone agricole Ab. Il est cependant noté que si la zone AU n'a pu être conservée en l'état dans le PLU, le principe de poursuite de l'urbanisation dans cette partie, après aménagement de la zone AUa, est conservé dans le PLU en tant que principe général (à terme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone sera possible, sous conditions, et après évolution du PLU)</p> <p>De façon à répondre à cette problématique, le PLU prévoit l'élargissement de la rue des Vergers, sur les parties le plus étroites.</p>
<p>6. Consorts WEYH – STIMPFLING - GERRER</p> <p>Les demandeurs font part d'un projet d'urbanisation d'ensemble portant sur les parcelles n°190 et n°191(section 36). Il est donc demandé à la commune de modifier le classement correspondant du PLU afin de permettre la réalisation du projet.</p>	<p>Au cours du diagnostic initial du PLU, l'importance de conserver les limites du front urbain existant dans cette partie nord, avait été mise en avant, notamment afin de préserver l'aspect paysager existant (entrée de ville et vue depuis la RD 83), d'éviter un mitage des espaces agricoles, d'éviter un éloignement trop</p>

Observation et demandes émises	Réponses apportées par la commission d'Urbanisme
<p>7. Mme SECKINGER</p> <p>S'oppose au déclassement d'une partie de ses parcelles, initialement classées par le PLU dans le secteur AUa d'extension à vocation d'habitat, et déclassé par la suite en secteur Ab agricole.</p> <p>Concernes les parcelles n°155, n°158, n°161 et n°162 -- section 36.</p>	<p>important des nouvelles constructions par rapport au centre urbain, de limiter l'urbanisation le long des voies existantes</p> <p>Dans le cadre du PLU arrêté, un secteur d'extension a vocation avait déjà été défini dans la partie est. Les différents services associés à la procédure PLU avaient à ce moment là jugés que dans le cadre de la modération de la consommation foncière, il ne pouvait être prévu de zone d'extension supplémentaire.</p> <p>Par ailleurs, la majeure partie de l'emprise concernée était déjà classée en zone agricole dans la cadre du POS précédent</p> <p>Il ne peut donc pas être apporté un réponse favorable à la présente demande.</p> <p>A titre d'information, il est noté qu'une partie de la parcelle n°191 est inscrite en zone constructible UB dans le PLU.</p>
<p>Le projet de PLU initial classait effectivement une partie des parcelles évoquées, en secteur d'urbanisation future pour de l'habitat (AUa). Suite à la demande des services de l'Etat de procéder à une étude visant à identifier le caractère humide des différentes zones d'extensions sur la commune une étude spécifique a été menée, notamment sur l'ensemble du secteur AUa. Cette étude a mis en avant le caractère humide des parties du secteur précédemment localisés à l'Est. Afin de préserver ces périmètres sensibles, il a été décidé de déclasser les parties concernées</p>	

Observation et demandes émises	Réponses apportées par la commission d'Urbanisme
<p>8. Famille SCHRUOFFENEGER</p> <p>Conteste le classement d'une partie de la parcelle n°76 – section 1, en zone Ni.</p>	<p>Après vérification des contraintes existantes sur cette partie, il est constaté que l'emprise considérée n'est effectivement concernée par aucun enjeu particulier lié à un périmètre humide ou un périmètre à risque d'inondation fort.</p> <p>Seule une zone à risque modéré, constructible sous conditions, impacte cette partie.</p> <p>Ainsi, le reclassement de la partie évoquée en zone UA est accepté, notamment compte tenu de la localisation de la parcelle dans le village (densification).</p>
<p>9. Mme HUG</p> <p>Conteste le reclassement de la parcelle n°125 – section 31 (n°67 route de Thann) de terrain constructible en terrain agricole.</p>	<p>Après vérification, le numéro de parcelle évoqué appartient à un autre propriétaire. Il semble y avoir eu erreur sur le numéro de parcelle.</p> <p>Au vu de la situation, la commune ne peut pas se positionner sur la demande.</p>
<p>10. M. KAUFFMANN</p> <p>Conteste le classement de ses parcelles en zone Nd et demande le classement en Aa (n°56 et n°57 – section 32).</p>	<p>La demande porte sur un secteur sensible environnementalement, à protéger et à garder en l'état au titre des périmètres humides. Le PLU s'attache donc à interdire toute installation susceptible de remettre en cause cette protection. La demande n'est pas suivie.</p>
<p>11. M. SESTER</p> <p>Demande le classement d'une partie de la parcelle n°310 section 17 en zone UB (5 ares).</p>	<p>Il s'agissait d'un classement en zone agricole dans le POS initial. En effet, cette parcelle ne faisait pas partie de la zone d'extension NAa qui était originellement prévue afin de permettre une extension mesurée de cette partie du village. La</p>

Observation et demandes émises	Réponses apportées par la commission d'Urbanisme
<p>12. M. et Mme WOLFF</p> <p>Demandent le classement de la parcelle n°199 et une partie de la parcelle n°200 en constructible (rue de la Libération).</p>	<p>commune ne souhaite pas aller plus loin dans l'urbanisation de cette partie compte tenu de la nécessité de limiter les extensions urbaines</p> <p>Il est noté que la procédure PLU se devait de respecter les dispositions du SCoT Thur Doller, notamment limiter les extensions au-delà de l'enveloppe d'urbaine définie lors de la réalisation du document précédent (dite T0).</p> <p>Il se trouve que les deux parcelles évoquées se trouvent hors des limites de T0. La commune avait tout de même, dans le cadre de la procédure PLU, souhaité laisser une marge de manœuvre concernant les parties à l'arrière des bâtiments existants. Cependant, le respect des possibilités d'extension au-delà du T0 ne permettent pas à la commune d'augmenter la profondeur constructible des deux parcelles.</p> <p>Ainsi, il n'est pas possible de répondre favorablement à la demande</p>
<p>13. M. WENTZ</p> <p>Concerne la parcelle n°4 – section 4 (rue de Thann). Après analyse des documents du PLU arrêté, un certain nombre d'incohérences et d'erreurs détaillées sont mises en avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Erreur sur la forme</u> : la comparaison entre le plan au 1/5000^e et celui au 1/2000^e montre une différence concernant le périmètre de la trame dénommée « zones humides protégées au titre du SAGE de la Doller ». en effet, l'emprise de la zone humide est nettement supérieure sur le plan au 1/5000^e. Cette incohérence entre les deux plans apparaît comme une erreur ayant conduit le Conseil Municipal à se prononcer sur un document manifestement faux. Il y a donc une 	<p>Dans le cadre de cette demande, la commune souhaite mettre en avant les informations suivantes :</p> <p>Après vérification des deux plans de zonage évoqués, il apparaît effectivement que contrairement à celui au 1/5000^e (n° 3a) faisant bien apparaître la zone humide prioritaire concernée, celui au 1/2000^e (n°3b) ne permet pas de visualiser celle-ci. Il s'agit d'une erreur au niveau de la superposition des couches d'information du système d'information géographique utilisé (la couche</p>

Observation et demandes émises	Réponses apportées par la commission d'Urbanisme
<p>incertitude juridique quant à la réalité des droits applicables effectivement sur la parcelle.</p> <p>— <u>Interprétation de la zone humide</u> : la délimitation de la zone humide présentée ne coïncide pas avec la réalité du terrain. La méthodologie ayant conduit à la mise en avant du périmètre considéré par le SAGE de la Doller, est remise en cause. Par ailleurs, la collectivité doit seulement justifier d'un rapport de compatibilité entre les éléments du SAGE et le PLU. Cette compatibilité laisse une marge de manœuvre aux collectivités pour appliquer les objectifs définis et les traduire concrètement sur les plans de zonage. Il n'y a donc pour la commune aucune obligation de classer le périmètre de la parcelle considérée en zone humide sur la seule base du SAGE.</p> <p>Signale également que le SAGE de la Doller mentionne expressément que « <i>cette cartographie ne dispense pas d'investigations complémentaires pour les collectivités qui le souhaitent pour leur document d'urbanisme</i> ». C'est d'ailleurs ce qui a été fait pour d'autres parcelles sur la commune.</p> <p>Demande que des investigations complémentaires soient menées afin d'établir la véracité du classement actuel.</p> <p>Cette demande est formulée dans le cadre d'une division forcière en vue d'une transmission familiale.</p>	<p>« périmètre inondable » recouvre celle de la zone humide prioritaire dans ce secteur). L'erreur sera corrigée avant approbation du PLU.</p> <p>Le périmètre évoqué a été recensé par le SAGE de la Doller en tant que zone humide prioritaire, à préserver en l'état.</p> <p>A ce titre, il est apparu incontournable pour la commune de prendre en compte ce classement ainsi que les conséquences qui étaient générées. La préservation de ce type de zones avait par ailleurs été demandée dans le cadre des avis des services de l'Etat sur le PLU avant arrêt (« <i>il est demandé à la commune de protéger les zones humides par les outils de l'urbanisme à sa disposition...</i> »). La commune a retranscrit l'emprise telle que sur la cartographie officielle fournie.</p> <p>Des études complémentaires, sur des espaces non recensés par le SAGE, ont effectivement été menées de façon à vérifier, notamment, la constructibilité de zones à enjeux particuliers. Des investigations n'ont pas été menées sur la parcelle considérée car une profondeur non négligeable de celle-ci était déjà réputée constructible.</p> <p>Par ailleurs, la commune signale la nécessité au titre des dispositions du code de l'urbanisme (L101-2) de préserver les secteurs à fort enjeu environnemental. La prise en compte des dispositions précédentes se retrouve dans le PLU, avec notamment les informations présentées dans l'évaluation environnementale.</p> <p>La commune fournit une réponse négative à cette demande</p>

Observation et demandes émises	Réponses apportées par la commission d'Urbanisme
<p>14. Mme BOHL</p> <p>Demande la modification de la profondeur constructible de parcelles n°438 et n°440 – section 35, de façon à retrouver le périmètre constructible apparaissant dans le POS initial.</p> <p>Il est également demandé de classer en zone AU, UB ou UC, le reste de la superficie des parcelles précédentes, ainsi que les parcelles adjacentes n°432, n°434 et n°436, afin que ces parcelles puissent, même dans un avenir lointain, devenir constructibles.</p>	<p>Après vérification et comparaison entre le zonage de l'ancien POS et celui du PLU il s'avère que la profondeur constructible n'a pas été modifiée entre les deux documents. La demande n'a donc pas lieu d'être suivie.</p> <p>Dans le contexte de la procédure PLU, il a déjà été demandé à la commune de supprimer une partie de la réserve foncière initialement projetée (secteur AU) de façon à justifier de la modération de consommation foncière. Il n'est donc pas possible d'accéder à cette demande sans remettre en cause la cohérence générale du PLU.</p>
<p>15. M. MICHEL – HOLDING SYMILAB</p> <p>La personne est venue porter un document présentant le projet actualisé d'extension de la zone d'activités (secteur AUE).</p>	<p>Le document fourni lors de l'enquête a été pris en compte dans le cadre de l'évolution des prescriptions applicables à ce secteur AUE.</p>
<p>16. M. LIERMANN</p> <p>Remise en cause de l'emplacement réservé n°5 (projet de bassin de rétention – ferme de la rue du Calvaire – BV3) et réserves sur l'emplacement réservé n°4 (projet de bassin de rétention – amont de la rue du Calvaire – BV1 et BV2).</p> <p>Dans ce cadre là, l'argumentaire développé portait notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'évacuation des eaux stockées par l'aménagement en BV3. Quel impact de l'aménagement sur les terrains concernés ? L'aménagement prévu ne se situe pas au point bas du bassin-versant. La réalisation de cet aménagement compromet le développement futur de l'exploitation. 	<p>De façon à prendre en compte au mieux la demande formulée, tout en conservant le principe de traiter les risques naturels existants, deux réunions techniques ont eu lieu en mairie, en présence de l'agriculteur concerné et des ingénieurs hydrauliques de la structure « Rivières de Haute Alsace »</p> <p>Dans le cadre des possibilités de faire évoluer le projet initial d'aménagement sur le site, il est apparu techniquement et topographiquement possible de reconfigurer le traitement du risque sur l'ensemble du site.</p> <p>Un nouveau périmètre d'aménagement a été présenté par les techniciennes et validé par la commune. Celui-ci prévoit un principe de projet commun permettant de lier les emplacements réservés n°5 et n°4 initiaux et d'apporter une solution technique globale au niveau de cette partie de la rue du Calvaire.</p>

Observation et demandes émises	Réponses apportées par la commission d'Urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> - configuration de l'aménagement en BV1 et BV2 à revoir et optimiser. S'interroge sur la capacité de rétention de cet aménagement. 	<p>Cette nouvelle configuration améliore la capacité de développement de la structure agricole à l'arrière des bâtiments existants.</p> <p>Les documents correspondants du PLU ont été modifiés de façon à intégrer cette évolution.</p>