

Commune de GUEBWILLER

Enquête Publique

relative au projet de

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

de la commune

*Prescrite par arrêté de M le Maire de la commune de Guebwiller
du 20 Septembre au 21 octobre 2017*

**Rapport, avis et conclusions du
Commissaire enquêteur
Michel LAFOND**

Sommaire

A - Rapport du Commissaire-enquêteur

1 / Présentation générale

- 1-1 Contexte et objet de l'enquête
- 1-2 Le déroulement de la procédure de transformation du POS en PLU
- 1-3 Le dossier d'enquête

2 / Le projet de PLU

- 2-1 la commune de Guebwiller
- 2-2 les éléments marquants du projet
- 2-3 objectif démographique et surfaces inscrites en extension

3 / Le déroulement de l'enquête et l'analyse des observations

- 3-1 Les contacts préalables
- 3-2 l'arrêté d'ouverture d'enquête
- 3-3 l'information
- 3-3 la clôture de l'enquête
- 3-5 le registre dématérialisé
- 3-6 les avis des Personnes Publiques Associées
- 3-7 l'avis de la Mission régionale de l'Autorité Environnementale
- 3-8
les observations recueillies

4 / Les échanges suite à l'enquête

- 4-1 sur la problématique générale du document
- 4-2 sur les OAP d'extension du bâti
- 4-3 sur le secteur du Vallon
- 4-4 sur la zone de compensation écologique

- 4-5 sur le secteur Chemin du Liebenberg/rue de l'ermite
- 4-6 sur les emplacements réservés
- 4-7 sur la réglementation sur les commerces

B - Avis et conclusions motivés

5 / Avis du commissaire enquêteur

- 5-1 sur la démarche d'élaboration et de concertation
- 5-2 sur le projet d'aménagement et de développement durable et sur la cohérence entre le projet de Plu et ce PADD
- 5-3 sur les OAP d'extension du bâti
- 5-4 sur les secteurs dédiés au sport et aux loisirs
- 5-5 sur les emplacements réservés
- 5-6 sur la réglementation sur les commerces

6 / Conclusions

ANNEXES

1. Désignation du commissaire enquêteur
2. Arrêté d'ouverture de l'enquête
3. Procès-verbal de synthèse
4. Réponse de M le Maire

A – Rapport du Commissaire-enquêteur

J'ai été désigné par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 1^{er} Août 2017 en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'urbanisme (PLU) de Guebwiller (Haut Rhin) (annexe 1). J'ai procédé à cette mission conformément aux dispositions prévues par l'arrêté n° 17-764 du 31 août 2017 de Monsieur le Maire de la commune de Guebwiller (annexe 2) et en fait le rapport qui suit :

1 / Présentation générale

1-1 Contexte et objet de l'enquête

Le **plan local d'urbanisme (PLU)** est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal. Il a été introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ». Il reprend les mêmes préoccupations que le Plan d'occupation des Sols (POS) mais en prenant plus en compte les données environnementales et sociales. Cette évolution a encore été accentuée lors du vote de la loi d'engagement national pour l'environnement ou « Grenelle II », du 12 juillet 2010, qui a modifié plusieurs aspects du PLU : prise en compte des trames vertes et bleues, orientations d'aménagement et de programmation, PLH (programme local de l'habitat) voire PDU (plan de déplacement urbain) intégré dans celles-ci.

Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

Une conséquence de la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR est que les POS encore en vigueur deviennent caducs à compter du 1^{er} janvier 2016. Si le POS n'est pas mis en forme de PLU, le Règlement National d'Urbanisme s'applique à partir de cette date sur le territoire de la commune concernée.

La caducité du POS n'a cependant pas pour effet de retirer au maire la compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme mais il doit recueillir l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables postérieures à cette date.

Toutefois, les POS engagés dans une procédure de révision avant le 31 décembre 2015 disposent de trois ans maximum après la publication de la loi pour terminer leur procédure dans le respect de l'article L 123-1. Ainsi, pour un POS engagé dans une procédure de révision sous forme de PLU avant le 31 décembre 2015, il a été possible de maintenir le POS jusqu'en mars 2017. Pour Guebwiller, malgré un lancement de la procédure PLU le 17 septembre 2014, le projet n'a pu être arrêté par le conseil municipal que le 18 mai 2017 et la date de mars 2017 est donc dépassée. Le rapport de présentation indique que cette situation n'est pas jugée tenable dans la durée car une des conséquences de l'application du RNU est de ne faire aucune différence entre les différentes parties du territoire ce qui est totalement inadapté à une commune comme Guebwiller.

La commune de Guebwiller disposait d'un POS couvrant l'ensemble du territoire communal depuis le 30 décembre 1983 et a fait depuis l'objet de plusieurs modifications (en 1986, 1989, 1995, 2010, 2013 et 2015).

La présente enquête s'inscrit dans la phase terminale de l'élaboration du PLU et a pour objectif de recueillir une nouvelle fois, mais cette fois-ci très officiellement les remarques du public sur un document aux conséquences importantes sur leur patrimoine, leur environnement proche et la façon dont ceux-ci pourront évoluer.

1-2 Le déroulement de la procédure de transformation du POS en PLU

Le début de la procédure et l'acte fondateur du dispositif a été la délibération du conseil municipal du **17 septembre 2014** qui a

- prescrit la révision du POS en vue de sa transformation en PLU
 - fixé les cinq objectifs initiaux du PLU : réhabiliter et reconvertir les friches industrielles (axe jugé prioritaire compte tenu du caractère très contraint du territoire communal) encourager l'implantation d'activités économiques nouvelles et redynamiser le centre-ville, améliorer le cadre de vie par une politique de soutien à la réhabilitation de l'habitat et d'embellissement de la ville, encourager les constructions économes en énergie et permettre un renouvellement urbain en respectant les grands équilibres.
 - défini les modalités d'une concertation avec la population (bulletin municipal et site internet, mise à disposition permanente des documents au fur et à mesure de leur élaboration, quatre réunions publiques, registre permanent en mairie)
- L'ADHAUR a été choisi comme prestataire après appel public à concurrence.

Le 25 septembre 2015 a eu lieu une première réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées qui ont ensuite formulé leurs avis repris dans la suite du rapport.

Les quatre réunions publiques à destination de la population prévues se sont effectivement déroulées rassemblant chacune une trentaine de personnes :

- Le 26 janvier 2015 sur le sujet du diagnostic et des enjeux
- Le 12 mars 2015 sur l'état initial de l'environnement
- Le 15 septembre 2015 a vu la présentation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le 27 avril 2017 a été présenté le projet de PLU qui, à des ajustements limités près, est celui soumis à l'enquête.

La délibération du 18 mai 2017 arrête le PLU communiqué alors pour avis aux personnes publiques associées qui ont trois mois pour répondre avant la préparation de la présente enquête publique.

A l'issue de cette enquête et la production de mon rapport et de mon avis, le conseil municipal décidera, après d'éventuels amendements issus des résultats de l'enquête, de l'approbation définitive du PLU.

1-3 Le dossier d'enquête

Il comprend les éléments suivants

a) Le rapport de présentation constitué de 5 parties.

La première constitue une sorte de synthèse des diagnostics et une justification des choix.

La deuxième est l'analyse de l'état initial de l'environnement avec un résumé non technique.

La troisième constitue l'évaluation environnementale. Elle analyse les incidences du plan sur l'environnement et présente les mesures d'évitement, de réduction et de compensation retenues.

La quatrième présente une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

La cinquième enfin présente une analyse socio-économique de la morphologie urbaine.

b) Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui selon l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme " définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage,

de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."

c) Le « projet » de PLU comportant

- les orientations d'aménagement et de programmation
- les documents graphiques
- le règlement écrit

d) les annexes

- les plans des réseaux d'eau et d'assainissement accompagnés d'une note de commentaires élargie à la gestion des déchets
- le zonage d'assainissement
- les servitudes d'utilité publique
- la gestion du risque inondation
- la gestion du risque plomb
- la liste des voiries terrestres soumises à l'arrêté du 21 février 2013 entraînant des prescriptions de lutte contre les effets du bruit
- une charte de préconisation sur la qualité des devantures et enseignes des bâtiments à usage commercial
- la liste des bâtiments protégés (accompagnée de photographies)
- la liste des arbres remarquables

e) l'avis des personnes publiques associées au projet et celui de l'Autorité Environnementale.

2 / Le projet de PLU

Le présent paragraphe n'a pas pour objectif de paraphraser le document soumis à enquête, ni même de le résumer mais plutôt de mettre en avant les éléments

qui ont parus essentiels au commissaire enquêteur pour expliquer le contexte et mettre en avant les différences entre le POS actuel et le PLU.

2-1 La commune de Guebwiller

Située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de Mulhouse et presque une trentaine de Colmar, Guebwiller est une ville de 11322 habitants (en 2013) formant avec Buhl en amont, Issenheim et Soultz en aval une conurbation constituant dans l'organisation territoriale régionale un pôle urbain principal (rang de ville moyenne).

A l'entrée de la vallée de la Lauch elle a été fortement marquée par une empreinte industrielle ancienne qui laisse des sites en friche ou sous exploités et elle a souffert, comme d'autres, de la fermeture de certains services publics (sous-préfecture par exemple) avec des conséquences sur ses fonctions de centralité et son attractivité.

Le ban communal couvre une surface de 967ha qui se répartit en 47% de forêt, 32% de tissu urbain ou périurbain, 16% de terres agricoles (essentiellement vignoble) et seulement 5% de vergers, prairie et milieu aquatiques ou humides. Le territoire est donc très contraint et au sein de l'agglomération, la ville de Guebwiller a perdu un peu de son poids démographique au profit des communes environnantes de l'aval qui disposent de plus d'espace.

Au plan environnemental, le ban communal n'est concerné par aucun périmètre protégé (ZNIEFF, Réserve ou Natura 2000) mais fait partie du Parc Naturel des Ballons des Vosges. Il est concerné cependant, au titre des trames de liaison des réservoirs de biodiversité par le corridor écologique d'importance nationale du piémont (pour sa frange est vers la plaine) et par un corridor écologique terrestre d'importance régionale (sur le coteau rive gauche de la Lauch notamment au bénéfice du lézard vert). La forêt qui est en connexion avec le massif est bien entendu à préserver.

Le paysage est très structuré (urbanisation bien nette en débouché de vallée dans un cadre viticole et forestier avec cependant la quasi disparition des franges traditionnelles (prés et vergers)

La commune de Guebwiller accueillait fin 2011 11517 habitants. Après un maximum compté en 2008, la population baisse assez régulièrement d'environ 50 habitants par an et cette population a une tendance au vieillissement.

Le poids de la commune de Guebwiller diminue un peu au sein de la communauté de communes (33% en 1990 contre 29% actuellement) conséquence d'un phénomène de périurbanisation classique. Très important, la taille des ménages

baisse de façon notable (2.17 à Guebwiller actuellement contre 2.3 sur l'ensemble du département) et il est anticipé d'atteindre 2 en 2035.

Il y a 5915 logements à Guebwiller, 90% de résidences principales, 2% de résidences secondaires et un chiffre assez élevé (487) et plutôt croissant de logements vacants. Près des trois quarts des logements sont des appartements et 57% des occupants sont locataires. 30% des résidences principales sont des logements sociaux.

Le taux d'activité de la population est stable (48%) et identique au taux moyen du département.

Au plan administratif, la commune est le chef-lieu du canton de Guebwiller, fait partie de la Communauté de Communes de la région de Guebwiller, est concernée par le Scot Rhin Vignoble Grand Ballon et fait partie intégrante du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges.

2-2 les éléments marquants du projet

Le PADD reprend fidèlement, en les développant, les objectifs fixés dès le départ par la délibération du conseil municipal. Les idées forces du document reposent sur la volonté de conforter le rôle de pôle (administratif, économique et commercial, de services...) de Guebwiller au sein de son territoire d'attraction, de développer un volet touristique et patrimonial, d'améliorer la qualité de vie des habitants (circulation, numérique, offre de logements) tout en préservant durablement le potentiel agricole, viticole et forestier de la commune.

J'ai noté particulièrement :

Le souci d'accompagner l'arrivée de la liaison ferrée vers Bollwiller.

La réouverture de la ligne, sans doute sous forme de tram-train est attendue, espérée. Elle permettrait sans doute de mieux intégrer Guebwiller et les communes voisines dans le flux des déplacements journaliers des salariés alsaciens et ne pourrait que contribuer à la redynamisation économique programmée. Les espaces réservés autour de deux arrêts sont prévus ainsi qu'une esquisse des liaisons douces les irrigant.

La volonté de reconstruire la ville dans la ville.

Le projet de réaménager la friche Schlumberger (OAP1) est un élément très important et suffisamment rare pour être souligné. Cela permettra de redonner une vie à un îlot sans usage actuellement, de réorganiser les circulations (vélos piétons en particulier) de ce quartier, d'offrir, bien placées des surfaces importantes à la construction. Certaines parties bâties actuelles présentent sans

doute un intérêt architectural mais je suis défavorable à toute mesure de conservation obligatoire les concernant. Le projet est suffisamment difficile et l'enjeu suffisamment grand pour ne pas risquer de la faire échouer. Je suis pour faire confiance aux décideurs des éléments qui pourront être conservés en étant intégrés dans le projet.

Participent à la même volonté les OAP 11 (Bois Fleuri), 10 (nouvelle gendarmerie) et 8 (site CartoRhin). Toutes reçoivent mon entier agrément.

La volonté de conserver un dynamisme commercial au centre-ville

Cela passe, pour ce qui est des moyens d'action du PLU, par une réglementation urbanistique interdisant le changement d'affectation des rez-de-chaussée des immeubles cartographiés (essentiellement rue de la république) lorsqu'il s'agit d'un commerce existant à ce jour.

2-3 objectif démographique et surfaces inscrites en extension

La municipalité de Guebwiller affiche la volonté d'un développement de sa population de 0,5% par an. Ceci est parfaitement compatible avec les objectifs du Scot. Cependant, alors que la tendance depuis 2008 est la perte de 50 habitants par an, on affiche dorénavant une hausse d'une soixantaine d'habitants. Je ne trouve dans le dossier qu'un seul élément explicatif de ce renversement de tendance important, l'arrivée du tram-train mais la municipalité de Guebwiller n'est pas seule à décider. Je me suis enquis auprès du Maire des éléments complémentaires permettant d'étayer cette évolution. Ce point sera vu plus loin dans le rapport (§5-2).

En termes de logements, et avec les hypothèses du dossier, l'accueil de ces nouveaux habitants et la poursuite de la tendance au desserrement des ménages, se traduiront par la nécessité d'aménager environ 1000 logements nouveaux sur la durée prévisible du PLU. Il est prévu d'en accueillir plus de la moitié (550) dans le tissu urbain actuel de la ville et de trouver des surfaces en extension pour le reste.

La reconversion des secteurs UBd1 et UBd2 (gendarmerie et Bois Fleury) et AUc (friche Schlumberger) peut accueillir l'essentiel (sans doute 220 logements) mais il est vrai uniquement en collectif. Il est nécessaire de trouver des espaces destinés à de l'individuel même dense. La surface prévue de 12.7ha (1AUa et 2AU) qui permettrait d'accueillir plus de 300 logements avec une densité de 25 logements à l'ha est sans doute surestimée, même en tenant compte d'une rétention habituelle.

3 / Le déroulement de l'enquête

3-1 Les contacts préalables

Dès ma désignation par Mme la Présidente du tribunal administratif de Strasbourg le 1^{er} août 2017, j'ai pris contact avec les services techniques de la ville et une réunion a eu lieu de 9 août.

Cela a été l'occasion de la présentation du contexte de l'élaboration du projet. Un dossier papier m'a été remis. J'ai rappelé que la création d'un registre d'enquête électronique complémentaire du registre papier était devenu obligatoire depuis le 27 mars. La période de trois mois donnée aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'à l'Autorité Environnementale pour faire part de leur avis n'étant pas à ce moment écoulée (elle se terminait le 29 août), compte tenu des délais nécessaires à la signature de l'arrêté, à sa publicité préalable à l'enquête... nous avons fait des prévisions sur la période d'enquête, les dates et heures de permanence. Il s'est avéré que le tout a pu être validé.

3-2 l'arrêté d'ouverture d'enquête

Monsieur le Maire a signé le 31 août 2017 l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les pièces du dossier étaient consultables et téléchargeables en ligne sur le site www.registre-dematerialise.fr/462 choisi par la mairie pour accueillir le registre des réclamations en ligne.

La période retenue a été du 20 septembre 10h au 21 octobre 12 heures. Quatre plages de permanence pour un total de 11 heures ont été fixées pendant les horaires d'ouverture de la mairie ainsi que le samedi 21 octobre dernier jour de l'enquête sachant que de plus la procédure internet rend possible des observations 24h/24.

3-3 l'information

L'avis d'ouverture d'enquête a été publié dans les journaux l'Alsace et les Dernières Nouvelles d'Alsace du 1^{er} septembre 2017 soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête et le 27 (DNA) ou le 29 (Alsace) septembre. Cela correspond à l'application stricte de la réglementation. Je me suis assuré également lors de mes permanences qu'il était affiché de façon très lisible à l'extérieur de la mairie.

3-4 la clôture de l'enquête

J'ai procédé à la clôture du registre d'enquête à l'issue de ma dernière permanence le 21 octobre et pris en charge le registre et les pièces annexées. Le dossier technique ayant servi lors de l'enquête est resté en Mairie.

3-5 le registre dématérialisé

La procédure du registre dématérialisé a très bien fonctionné et a été largement utilisée. 68 observations y ont été consignées alors que 624 consultations ont été enregistrées et 1335 téléchargements ont été effectués. L'analyse des observations sera faite dans la suite en même temps que celles inscrites au registre ou que les contributions écrites apportées en Mairie.

3-6 Les avis des Personnes Publiques Associées

Le sous-préfet de Thann-Guebwiller émet au nom de l'Etat un avis favorable au projet avec deux recommandations.

Les zones d'extension urbaine sont en partie sur des milieux favorables à deux espèces protégées (la pie grièche écorcheur et le lézard vert avec pour celui-ci un impact sur un corridor écologique le concernant). Les mesures compensatoires mériteraient d'être renforcées.

La réhabilitation de la friche Schlumberger « pourrait s'accompagner d'une prise en compte du patrimoine industriel remarquable de la commune et de la protection des bâtiments les plus emblématiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ».

Cette dernière recommandation relaie l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Haut Rhin ainsi que celui du chargé du patrimoine à la Communauté de Communes. Je n'adhère pas à ces remarques : la ville de Guebwiller a besoin d'espace pour développer et renouveler son habitat, elle choisit courageusement de le faire pour limiter les extensions sur le milieu naturel fragile et en s'attaquant à la réhabilitation d'une ancienne friche industrielle insérée en milieu urbain. Cette démarche est suffisamment difficile et coûteuse pour éviter qu'on y ajoute des contraintes de protection du bâti. Je ne doute pas qu'élus et aménageurs essaieront de tirer le meilleur parti de l'existant mais toute contrainte supplémentaire ne pourrait conduire qu'à l'abandon du projet.

L'Agence Régionale de Santé (ARS) émet un avis défavorable et sans nuance sur le projet avec des arguments que je suis loin de partager.

- Sur le bruit, l'analyse de la proximité de zones d'activité et zones d'habitation n'a pas à être spécialement évoquée puisqu'aucune « frontière » nouvelle n'est créée et qu'il y a même suppression avec la reconquête de la friche Schlumberger. Cependant la fonderie émet du bruit à un niveau très certainement supérieur à ce que les textes autorisent.
- Sur le diagnostic « pollution des sols » : le PLU ne se substitue pas à l'ensemble des réglementations et n'a donc pas vocation à les réécrire
- Sur la question de la qualité de l'air, les préconisations formulées, très généralistes, sont complètement déconnectées du contexte local et je ne vois pas en quoi le PLU pourrait réglementer le chauffage au bois.
- Sur la gestion des risques liés aux produits phytosanitaires et aux pratiques agricoles, contrairement à ce qu'écrit l'ARS, il est prévu dans les nouvelles zones d'habitation sur le coteau sud des plantations côté vignoble qui certes ne sont pas appelées « haies antidérive » mais en assume la fonction. Par ailleurs le PLU ne saurait avoir prise en soi sur une modification ou limitation des pratiques agricoles

Le président du Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (le schéma a été approuvé le 16 décembre 2016) émet un avis favorable au projet de PLU le considérant comme tout à fait compatible avec le schéma et appréciant

- Un projet ambitieux basé sur des opérations de renouvellement urbain (friches industrielles notamment)
- Un projet construit à l'échelle de l'agglomération (Guebwiller Soultz Issenheim et Buhl) constituant le pôle urbain majeur du territoire
- La réflexion menée sur le développement des déplacements urbains (fer, vélos et piétons) entre les quartiers de la ville et dans l'agglomération
- Les pistes développées sur la performance énergétique des bâtiments.

Il conclut en précisant qu'à son sens le projet permet à la commune « de remplir son rôle de pôle d'animation du SCoT, de répondre aux besoins résidentiels en construisant autrement et de gérer le sol de façon économe »

Le président du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges émet un avis favorable au projet considérant que les deux sujets de préoccupation identifiés ne concerne pas la phase actuelle du PLU mais plutôt son évolution dans le temps. Il s'agit

- Des vergers et pré-vergers identifiés comme potentiellement riches en biodiversité mais soumis à une pression et en voie de raréfaction. Il note qu'environ 1ha, classés en zone NA (constructible à terme) dans le POS

sont maintenant proposés en zone N mais relève qu'il en reste encore classé en zone 2AU (constructible à terme) et que cela interroge

- Des mesures compensatoires proposées pour maintenir la qualité des milieux nécessaires à la circulation (notamment) du lézard vert dans le corridor écologique du Piémont des Vosges considérées comme manquant de précisions opérationnelles et venant sans que les deux premières phases de la démarche (éviter les troubles et réduire ceux-ci) aient été à son sens suffisamment explicitées

Le président de la Chambre d'Agriculture d'Alsace émet un avis globalement favorable au projet, saluant notamment la volonté de reconquête de friches économisant ainsi l'espace naturel et agricole l'assortissant cependant de deux réserves :

La surface prise sur ces terrains actuellement naturels ou agricoles est de 15.9ha soit supérieure au « droit » fixé par le Scot de 13ha (distorsion non signalée dans l'avis de cet organisme). La chambre demande que la zone 2AU du Vallon ne soit pas ouverte à l'urbanisation pendant le temps d'application du Scot (qui vient d'être approuvé). Une version plus opérationnelle de cette réserve reviendrait à demander la suppression de cette zone 2AU. En fait l'interprétation du Scot est erronée en ce sens qu'il prévoit bien une possibilité d'extension de 13ha « pour de nouveaux logements et équipements » (le PLU en prévoit 12.7ha) mais que la « zone touristique » de 3.15 ha peut venir en plus de ces 13ha. Cette lecture est confirmée par le gestionnaire du Scot. Cette remarque de la Chambre d'Agriculture est donc sans fondement.

Elle souhaite aussi que, en complément des mesures prévues dans les OAP 4 et 5 (zone d'extension) le recul prescrit par rapport aux chemins viticoles s'applique non seulement aux constructions mais aussi aux clôtures ou plantations d'agrément. Cette demande ne peut recevoir mon agrément puisque cela reviendrait à priver sans indemnité les propriétaires des terrains de l'essentiel de ses droits d'usage et viendrait en contradiction avec la volonté de créer une transition avec l'espace viticole (les OAP parlent de la mise en place d'un cordon végétal arbustif dans cette zone de recul).

Par ailleurs la Chambre suggère, et cela me paraît intéressant, que l'on puisse autoriser en zone N, sur les parcelles abandonnées par l'agriculture productive et en voie de fermeture par l'enfrichement, la construction des abris utiles à la vie sur ces terrains de quelques animaux (moutons ou chevaux) qui en assureraient un entretien minimum.

Le délégué territorial de l'INAO émet un avis globalement favorable au projet regrettant cependant un nouveau petit grignotage de la zone AOC viticole.

Il salue la volonté de densification dans la zone actuellement urbaine, le projet de transformation de friches industrielles et juge finalement que devant l'ensemble des contraintes pesant sur le territoire de Guebwiller, les choix proposés sont raisonnables. L'impact sur les autres productions sous IGP est négligeable

Des communes voisines seule Soultz a émis un avis qui est favorable au projet.

J'ai pris connaissance plus tardivement que des précédentes de deux contributions, la validation par le président de la Communauté de communes de l'avis de ses services techniques et la lettre du président du Conseil Départemental. Ceci explique qu'elles n'étaient pas mentionnées dans mon rapport de synthèse.

La communauté de communes de la région de Guebwiller. Les deux notes techniques transmises, et donc validées, par le Président portent sur le patrimoine et le secteur de la piscine. Au titre du patrimoine il est suggéré de renforcer la protection de certains bâtiments (dont un élément de la friche Schlumberger) et des villas dont celle du Bois Fleuri. Au titre de la piscine, l'avis exprimé est très défavorable à l'idée de créer une voie entre le camping d'Issenheim et l'ensemble nautique.

Autant j'adhère à cette dernière observation qui détruirait un ensemble de calme et de verdure sans doute très apprécié localement, autant pour le premier point, comme je l'ai déjà exprimé auparavant, je ne retiendrai pas cette observation : il est suffisamment difficile de reconquérir des friches pour ne pas ajouter, au dernier moment, des obstacles supplémentaires.

Le Conseil Départemental du Haut Rhin souligne la qualité du travail produit et soutient l'idée de réaliser la moitié des logements nécessaires en densification dans l'enveloppe urbaine actuelle. Il mentionne aussi quelques éléments d'actualisation surtout du diagnostic préalable du PLU et demande l'insertion de quelques ajouts dans le règlement concernant la possibilité de l'entretien des voiries départementales.

3-7 L'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale

Elle considère que le document est globalement de bonne qualité, détaillé complet et que les enjeux sont bien identifiés ; Elle formule cependant les remarques (d'importances diverses) suivantes :

- Elle souhaiterait que soit plus prise en compte la vulnérabilité de la ressource en eau (Lauch) dans les projets d'urbanisation. Je considère que les obligations de raccordement au réseau d'assainissement (sauf le secteur touristique) et les prescriptions définies pour les eaux pluviales répondent à ce souci sauf à dire que le milieu est tellement sensible qu'il ne faut plus du tout de nouveaux habitants ce qui n'est pas vrai
- Elle considère, plus important, que le projet n'est pas conforme au Scot en ce qui concerne les surfaces d'extension de l'urbanisation. Elle indique qu'il est prévu une extension immédiate de 8.86ha (3.5 de friche industrielle et 5ha36 de milieu naturel) et des surfaces en réserve de 10ha48 soit au total 19ha34 alors que le Scot autorise 13ha d'extension et 4.3 de réserve soit 17,3ha.

Il y aurait effectivement un écart sensible, essentiellement sur les réserves foncières dont l'opportunité du maintien intégral sera examinée dans la suite du rapport, d'autant que la mission note que l'impact sur le corridor écologique (favorable au lézard vert) est important (plus de 3ha) et que les mesures compensatoires sont jugées insuffisantes.

En ce qui concerne les surfaces, il s'agit d'une interprétation erronée : les possibilités de dépassement d'un tiers ne concerne que les villages du Scot et non les pôles comme Guebwiller. La surface autorisée par le Scot est bien de 13ha maximum et comme indiqué plus haut la « zone touristique » n'a pas à être intégrée dans cette enveloppe.

- Elle met également en avant un doute sur la constructibilité réelle de la zone 1AUc (friche Schlumberger) tant que les analyses du sol n'auront évalué précisément l'existence ou non d'une pollution résiduelle. Il est vrai que l'ensemble du plan repose sur cette constructibilité (et à un degré moindre sur l'arrivée d'une desserte ferrée) et qu'il aurait été utile de disposer de cette information. Je note d'ores et déjà que si 81 sites (que la MRAE qualifie de « potentiellement pollués en raison de la présence actuelle ou passée d'installations industrielles » alors que le titre du fichier ne parle que d' « inventaire historique régional des sites industriels et activités de service ») sont répertoriés dans le fichier BASIAS sur la commune de Guebwiller dont 2 sur le terrain en cause, aucune ne figure dans le fichier BASOL qui lui recense les « sites et sols pollués ou potentiellement pollués ».
- Elle s'interroge sur le nombre de logements nouveaux à construire à partir des hypothèses du document, notamment sur celui nécessaire à assumer la réduction tendancielle de la taille des ménages. L'écart entre ce qu'annonce la Mission (275) et le chiffre pris en compte dans le dossier (457) vient d'un problème d'arrondi : la mission considère que la taille en

2011 du ménage était de 2.1 alors qu'en réalité il était de 2.172 et comme les hypothèses ne sont pas rediscutées c'est bien le chiffre de 457 qui doit être pris en compte.

- Enfin elle considère que la méthode ERC (Eviter, Réduire, Compenser) n'a pas été appliquée correctement, que les extensions sur l'Appenthal et le chemin du Sable posent problème et que les compensations envisagées sont à la fois insuffisantes et en elle mêmes porteuses de dommages (espaces boisés protégés). Ce point sera traité dans la suite du rapport.

3-8 les observations recueillies

J'ai reçu au cours des quatre permanences certainement plus de soixante personnes. J'ai notamment reçu des intervenants sans aucune discontinuité tout le long des deux dernières permanences. La plupart venaient s'informer, exposer leur point de vue oralement et ont fait ensuite leurs remarques écrites sur le registre dématérialisé (ou à une fréquence moindre) par courrier déposé à mon intention.

Ceci explique que

- Le registre papier ne contienne que 5 observations numérotées R1 à R5
- Qu'il y ait 20 contributions écrites (numérotées A1 à A20) annexées au registre
- Et que surtout 68 observations aient été enregistrées sur le site internet identifiées RD1 à RD68

Soit donc 93 contributions enregistrées. En réalité 6 d'entre elles sont des doublons déposés à la fois sous forme papier et sur le registre dématérialisé ce qui ramène donc le nombre de contributions « originales » à 87 ce qui est déjà le signe d'une bonne participation.

Une dernière intervention datée du 19 octobre faite par M Klipfel est arrivée en Mairie le 31 octobre, hors délai d'enquête, et n'a pas été prise en compte.

Nous allons procéder à l'analyse de ces interventions et pour cela les avons réparties en plusieurs groupes selon le thème principal abordé

- 16 concernent les sujets généraux du PLU
- 40 concernent le secteur de l'Appenthal
- 7 le secteur du Sable
- 7 le secteur de la rue du ballon
- 2 le vallon
- Et 15 des sujets divers

Cette classification est loin d'être absolue, certaine contribution abordant plusieurs sujets. L'ordre dans lequel elles sont traitées relève de ma seule méthode et n'implique aucun préjugé de classement d'importance.

3-8-1 analyse des observations générales

- **Observation RD 31 de Mme Dreyer**

Deux points sont soulevés dans cette intervention. Le premier concerne l'impact de l'augmentation sensible du trafic venant globalement du secteur de l'Appenthal sur le débouché sur la RD430, la modification des rythmes des feux tricolores et ses conséquences sur la circulation dans la vallée. Dans le deuxième, plus général, l'intervenante s'interroge sur la nécessité de prévoir des extensions de zones constructibles alors que l'emploi est restreint sur Guebwiller et que la desserte ferrée n'est pas encore faite ni acquise.

Ces questions seront relayées à la municipalité et seront évoquées dans mon avis.

- **Observation RD 32 de M Tacquard**

L'intervenant propose d'abord de concentrer les efforts de constructions sur le centre-ville et sur les friches et de prendre des mesures pour inciter les propriétaires à vendre ou à louer les logements vacants assez nombreux à Guebwiller. Il suggère ensuite de lier les extensions à l'arrivée du train à la fois en termes de distance (maxi 500 à 750m de l'arrêt) et de calendrier notamment pour le secteur de l'Appenthal.

Même réaction de ma part que pour l'observation précédente.

- **Observation RD 33 de M Bischoff**

Il s'agit d'un plaidoyer pour la réalisation effective et rapide du tram train bénéfique pour la santé des habitants et le développement de Guebwiller.

Je constate que cette option est bien prise en compte dans le dossier et défendue par la municipalité mais la décision ne lui appartient pas seule.

- **Observation RD 38 de Mme Mey**

Elle considère qu'il y a suffisamment de logements vacants ou à vendre pour éviter de « sacrifier » des vergers et des vignes.

- **Observation RD 40 de M Herrb**

Les zones d'extension 1AU ne répondent pas aux critères fixés par le PADD. Ainsi il est prévu d'assurer une desserte adaptée aux futurs nouveaux quartiers et de renforcer le maillage cyclable/piéton. Or les routes en pentes, étroites, sans trottoirs ne le permettent pas. Il est également prévu de « préserver et remettre en bon état les continuités

écologiques » et il est évident que les projets sur le coteau du vignoble vont dans le sens d'une dégradation.

Enfin, les terrains disponibles dans la ville, les logements vacants et le nombre de maisons à vendre (environ une cinquantaine) montrent la limite de la demande et le moyen de la satisfaire dans le seul tissu urbain

- **Observation A10 (identique avec l'observation RD 44) de M et Mme Faessel co-signée par 35 habitants du quartier de l'Appenthal**

Elle met en évidence ce qui est considéré comme des contradictions dans le dossier. Avec la désindustrialisation, la ville doit miser sur le tourisme : dénaturer le cadre paysager avec des lotissements très denses surplombant des quartiers aérés, le grignotage de la vigne, la dégradation des murs de pierre ne sont pas compatibles avec cet objectif. L'augmentation de la population aggravera la pollution de l'air, les risques phytosanitaires seront présents sur les coteaux sud et le bruit de la fonderie sera un inconvénient majeur pour le secteur de l'Appenthal. Enfin les accès difficiles feront que ces nouveaux quartiers ne seront pas interconnectés au centre-ville.

- **Observation RD 45 de M Hupfel**

Il considère que les zones d'extensions sur les coteaux sont trop mal desservies en voirie, qu'il faut conserver naturelle la zone du vallon et que la surface libre en ville (et les arrières de propriétés non desservies actuellement) est suffisante pour les constructions nécessaires.

- **Observation RD 47 de Mme Starck**

Deux points sont soulevés dans cette intervention.

Elle considère que la méthode d'élaboration du PLU n'a pas permis d'associer la population et les associations. Je noterai en tant que commissaire enquêteur que ce qui est réglementaire me paraît avoir été fait. J'ai cependant plusieurs fois entendu que ce sujet n'avait pas été abordé lors des (ou au moins de certaines) réunions de quartier.

Sur le fond, elle est opposée à l'urbanisation sur les coteaux qui ne respecte ni les corridors écologiques, ni les avis de l'autorité environnementale sachant que les terrains disponibles en ville sont suffisants et que les accès sont problématiques.

- **Observation RD 49 de Mme Proteau**

L'intervenante considère qu'il y a des espaces non construits en ville (elle cite le terrain de l'ancien Intermarché) et qu'il ne faut pas construire sur les coteaux.

- **Observation RD 52 de M Aullen**

S'appuyant sur des commentaires de la DDT et du Parc Naturel, M Aullen fait part de son opposition à la construction sur les secteurs 1 et 2AU du

côteau du vignoble et sur le secteur du vallon. Le nombre de logements vacants ou à vendre, les projets à l'arrêt faute de clients et les surfaces non construites en ville le conforte dans cette position.

Il demande également des aires de covoiturage en amont et en aval de Guebwiller.

- **Observation A13 (et RD 56 identique) de M Laucher en tant que Président de l'Association Guebwiller Environnement et Cadre de vie**

Il fait part de la position de l'association qui considère qu'il existe des « incohérences ou contradictions » entre le PADD et divers documents comme règlement, OAP ou plan de zonage et que globalement il s'agit de la poursuite d'une politique d'urbanisation ancienne.

Les zones d'extensions des OAP 3 (Appenthal) et 6 (Peternit) ne sont nullement justifiées puisque les 9ha nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants sont disponibles dans le tissu urbain actuel (10ha8 non construits plus 5ha de friches). Les options de développement durable affirmées dans la loi ALLUR et affichées dans le PADD ne sont pas respectées.

Il indique que les voies de desserte de ces nouvelles zones n'ont pas été réfléchies et devraient être un préalable à la réalisation.

Il affirme que la réflexion sur la façon de mobiliser le foncier actuel n'a pas été menée et donne comme exemple le haut des parcelles de la rue du Kreyenbach qui avec le projet de l'OAP6 n'auront plus aucun espoir d'accès et donc d'utilisation urbaine.

Il propose de transformer toutes les zones 1AU en 2AU et de ne débloquent leur construction que lorsque 70% des surfaces disponibles en ville auront été utilisées.

Cette idée de conditionner les extensions à la réduction des friches et des dents creuses rejoint une remarque déjà formulée par une des PPA. Il est certain qu'il est plus facile et donc plus rapide de concevoir un aménagement sur un terrain naturel et vierge que de travailler dans la ville et le grand risque est que, la prévision des besoins étant peut-être trop optimiste, que l'on fasse les extensions et pas les réhabilitations. C'est une question importante à laquelle la municipalité devra répondre dans le cadre de cette enquête ainsi d'ailleurs sur la remarque de la DDT qui constate que la consommation d'espace (1et 2AU) prévue dans le PLU serait supérieure à celle faite réellement dans le cadre du POS précédent.

L'intervention comporte en revanche une remarque sur la capacité de la station d'épuration : celle-ci relève d'une interprétation erronée du texte : la station est bien largement suffisante.

- **Observation RD 57 (anonyme)**

L'intervenant rappelle que la ville a signé la charte du Parc Naturel et qu'elle se doit de s'y conformer en protégeant sa ceinture verte en abandonnant les projets de l'Appenthal et du Ballon.

- **Observation RD 58 de Mme SPREYZ**

L'intervenante s'interroge sur ce qui a conduit à prévoir une inversion aussi importante du flux de population à Guebwiller.

Il s'agit effectivement d'un point important puisqu'il conditionne la surface de terrains à urbaniser. La question sera transmise à la municipalité.

- **Observation RD 62 de M Gable**

Le contributeur met en évidence la croissance du secteur bâti de Guebwiller sur les espaces de près et de vergers si bien que la ville atteint maintenant la lisière de la forêt. Il propose de supprimer les OAP 3,4,5,6 et 7 pour préserver la ceinture verte, parce que leur desserte est insuffisante et que la construction en ville et la réhabilitation d'une partie du bâti suffira à accueillir les nouveaux habitants. Il joint des photos à l'appui de son avis sur la desserte du secteur du Peternit.

Je constate qu'effectivement la ville s'est beaucoup étalée avec notamment côté sud un grand gaspillage de surface et qu'effectivement les projets « périphériques » sont beaucoup, beaucoup plus denses que nombre de quartiers du centre.

- **Observation R3 de Mme Tripone**

Guebwiller, à la recherche d'un vecteur de développement, pourrait développer des écoquartiers qui présentent de nombreux avantages au plan social (population plutôt jeune, vie de quartier, lien social) urbanistique (architecture nouvelle, économies d'énergie, espaces verts). Ce serait un projet valorisant et utiliserait les friches du centre-ville dans un esprit « de développement intelligent et durable »

Je note que ce sujet n'est pas abordé dans le dossier.

- **Observation RD 60 de Mme Pozzi**

Elle fait part de son opposition aux constructions sur le coteau de vignoble lieu qui fait le charme de Guebwiller.

3-8-2 analyse des observations concernant le secteur de l'Appenthal

- **Observations A1 et RD1 (identiques) de M Mme Lach** Les intervenants entendent démontrer que le projet contredit les orientations du Scot la charte du parc des Ballons des Vosges voire certaines orientations du PLU. Ils indiquent que la charte préconise la préservation des terres agricoles alors que 2ha favorables à la biodiversité vont changer de destination, que le Plu annonce favoriser et sécuriser les déplacements doux alors que le

débouché de la nouvelle zone se fait par une rue étroite sans trottoir et déjà dangereuse, que le Scot préconise la protection des biens et des personnes alors que le projet dévalorise les propriétés existantes et augmente les nuisances sonores pour les habitants actuels. Ils concluent être en opposition avec le projet d'accès au terrain tel qu'il est envisagé.

Je ferai remarquer que la préservation des terres agricoles n'implique pas qu'il est interdit d'imaginer une extension urbaine, c'est une question d'équilibre et la volonté de transformer la friche Schlumberger me fait

dire que cet équilibre est au moins recherché. Si je comprends bien qu'il est désagréable de voir s'édifier une route sur un terrain mitoyen de sa maison et pratiquement privatisé comme espace de loisirs, ce ne peut être un argument d'intérêt collectif susceptible de s'opposer à lui seul à un projet. L'accès est à mon sens un vrai sujet et sera examiné dans la suite du rapport

- **Observation A14 de M Mme Lach.**

Elle complète les contributions précédentes en indiquant que ces terrains sont à proximité des vignes (produits phytosanitaires), exposés au bruit importants générés par la fonderie, en forte pente avec les conséquences sur les coulées de boues. Elle souligne que l'ARS a donné un avis défavorable, que l'Autorité Environnementale a relevé que les prescriptions du Scot n'étaient pas respectées (voir ma réponse plus haut dans le rapport). Elle conclue que les enjeux économiques priment sur les enjeux écologiques.

- **Observation A2 Mme A Corti.** Elle s'interroge sur la nécessité d'étendre la zone urbaine de Guebwiller sur « un des derniers espaces ouverts », lieu de promenade et de VTT. Surtout elle conteste l'accès retenu avec la création d'une voie nouvelle débouchant dans la rue du Trotberg trop étroite alors qu'il existe en bordure est du projet un chemin communal dit du Heisenstein qui devrait être utilisé. Elle joint un comptage artisanal et personnel des véhicules sur la rue du Trotberg pour une journée aboutissant à 350 aller et retour sur la journée. Sur le premier point, le dossier explicite le besoin de croissance du nombre de logements lié à part sensiblement égale à une croissance démographique estimée (espérée ?) de (0.5%) et à l'évolution sociétale (diminution de la taille des ménages de 2.17 à 2). La question de l'accès sera examinée plus loin.

- **Observations RD3 et RD5 de M Dreyer**

Il intervient également sur les problèmes d'accès de la zone. Il indique qu'environ 160 maisons sont actuellement desservies par la rue du Trotberg étroite, souvent encombrée et avec un virage sans visibilité. Il indique en outre que la voie d'accès projetée serait très pentue (20%

environ) sujette au verglas. Il suggère un accès par l'autre côté chemin du Heisenstein (étroit) ou chemin du Sable avec une liaison entre les deux. Il joint à son intervention deux profils en long des voiries de desserte qui fait bien apparaître la pente très importante du tracé prévu au projet (de l'ordre de 20% voire un peu plus) alors que le tracé plus à l'est est moins abrupt.

Je note la cohérence entre le nombre d'habitations annoncé et les circulations de véhicule comptabilisées (un peu plus de 2 allers et retour par habitation). Sur ces bases, la desserte de l'ensemble de la zone de l'Appenthal (1AU et 2AU) entrainerait un flux de véhicules supplémentaire d'environ 240 aller et retour par jour ce qui me paraît très problématique dans l'état actuel de la voirie. Le sujet sera repris dans mon avis.

- **Observation RD4 de M Bader**

Dans une lettre au ton volontiers ironique, M Bader soulève essentiellement deux points. Le premier concerne l'étude environnementale jugée superficielle voire livresque et surtout en ce qui concerne le secteur de l'Appenthal concentrée uniquement sur l'espèce protégée (le lézard vert) sans évoquer la diversité des espèces plus communes qui y habitent et qui sont globalement elles aussi menacées dans leur habitat. Le deuxième concerne lui aussi les accès en mettant en évidence que les enfants de ce nouveau quartier devront passer par la rue du Trotberg pour aller à l'école ou au collège et que la sécurité des piétons n'y est pas assurée.

Ces deux thèmes méritent réflexion et seront repris dans mon avis.

- **Observation RD6 (anonyme)**

Cette contribution formule dans des termes proches des précédents des remarques sur l'étroitesse et la dangerosité pour piétons et cyclistes de la rue du Trotberg. Elle indique également que la forte pente de la voie d'accès conduira, au moins pendant la phase de construction, à des nuisances sonores importantes (moteurs des poids lourds à plein régime). Elle souligne également que la rue du Trotberg connaîtrait dès maintenant des problèmes d'évacuation des eaux lors des pluies de moyenne intensité et cela s'aggraverait avec la voie d'accès rectiligne qui y débouche. Enfin elle met en évidence la diversité biologique hébergée dans cette parcelle destinée à l'accès.

Sur ce dernier point, je noterai que cette parcelle est déjà constructible dans le POS actuel et doit sans doute le fait d'avoir été préservée au projet actuellement discuté. Au sens urbanisme, il s'agit d'une dent creuse et même si actuellement elle abrite une faune diversifiée (sur une petite

surface cependant) cela ne justifie pas à mon sens qu'elle soit sanctuarisée.

La question hydraulique sera évoquée vis-à-vis de la municipalité.

- **Observations RD9, RD14 et RD17 M Linard**

Ces contributions soulignent que les terrains sur lesquels cette opération est envisagée sont bordés sur des longueurs importantes, côté Ouest le long du Steinweg et côté Sud Est le long du chemin du Heisenstein de murs de soutènements en grès parfois imposants mais faisant partie intégrante du paysage et qui ne sont plus entretenus. Il indique qu'ils sont nécessaires au maintien des terres et à la protection des propriétés sous-jacentes et qu'ils ne pourront sans doute pas résister aux travaux.

Ce sujet est en lien avec la question hydraulique évoquée précédemment : je partage l'idée qu'ils doivent être maintenus, voire reconstitués ce qui est un des éléments techniques qui pénalise le projet. J'ai noté que le grand mur à l'entrée du chemin du Heisenstein présente un « ventre » qui ne rassure pas sur sa tenue dans le temps.

- **Observation RD11 Mme A Corti**

L'intervenante met en exergue le fait que les projets d'extension du bâti sur les OAP3 et 5 vont détruire presque 1ha de vignes et de terres à vignes et que cette transformation sera irréversible que ces terrains sont « un patrimoine unique et irremplaçable ».

Je partage l'idée que c'est une décision importante et irréversible de changer l'usage d'une terre (à vigne ou autre) car le retour en arrière est pratiquement impossible. J'ajouterai que l'enjeu en surface est plus important que celui avancé par Mme Corti car des parcelles actuellement en bois et classées 2AU sont également concernées car situées dans la zone AOC.

Toutefois il est inimaginable de penser pouvoir interdire toute évolution au seul motif de la présence de terres AOC, la plupart des communes viticoles du piémont seraient alors figées dans leur enveloppe actuelle.

Le développement durable repose sur un équilibre (à trouver) entre les enjeux environnementaux, économiques et sociétaux. Je ferai part de mon avis sur l'extension urbaine dans la suite du rapport.

- **Observation RD12 de M Hunolt**

Il reprend le sujet des difficultés de circulation de la rue du Trotberg en indiquant que la sécurité doit être assurée d'autant que le nombre de personnes âgées augmente dans le quartier. Il propose de conserver le secteur de l'Appenthal en réserve foncière et de construire sur les « dents creuses » du centre-ville en citant la friche de la rue JJ Boucart.

- **Observation A3 de Mme M Corti (identique avec l'observation RD15 déclarée anonymement)**

L'intervenante formule un avis vigoureusement négatif sur le projet de l'Appenthal avec deux arguments :

- La rue du Trottemberg en qualité d'accès principal est inadaptée car étroite et déjà dangereuse pour les piétons et les cyclistes (expérience personnelle car ne possédant pas de véhicule motorisé)
- Le secteur envisagé est un lieu de promenade familiale proche pour les habitants de Guebwiller, un espace de biodiversité et « l'urbanisation massive envahissant une partie du vignoble séculaire est impensable »

- **Observation A4 de M Obert**

Il reprend le sujet des difficultés de circulation de la rue du Trottemberg en indiquant que des ouvrages publics sont déjà installés directement sur la chaussée (éclairage public, borne d'incendie). « Il paraît inapproprié de poursuivre l'étude de cette phase 1 en imaginant un passage par la rue du Trottemberg ».

- **Observation A5 de Mme Lips**

Habitante du lotissement des côteaux de l'Appenthal, elle suggère l'organisation d'un circuit en sens unique pour desservir la zone avec un deuxième accès par le chemin du Heisenstein ou la rue du sable. Cela contribuerait à ne pas trop surcharger la rue du Trottemberg. Elle indique également qu'elle est d'accord pour que dans la deuxième phase une sortie soit prévue par le haut dans l'actuelle impasse où elle réside.

Elle termine par un message aux services municipaux sur l'absence d'une aire de retournement dans le lotissement actuel, information hors de notre sujet du PLU.

- **Observation A7 de M et Mme Voegelin**

Ces intervenants expriment un avis fermement opposé à un accès d'un lotissement d'une centaine de maison sur la rue du Trottemberg déjà inadaptée à son usage actuel

- **Observation A8 de M et Mme Sitterle**

Ces personnes sont propriétaires depuis trois ans de la maison qui se trouverait à l'angle de la rue du Trottemberg et de la future voie de desserte du lotissement. Ils expriment leur consternation de voir, non pas construire quelques maisons voisines comme ils s'y attendaient mais percer une route desservant une centaine de logements, avec une pente très forte engendrant accélérations (bruit et pollution) et freinage dans l'autre sens avec leurs enfants à niveau des pots d'échappement. Comme les autres habitants du secteur, ils insistent aussi sur l'inadaptation de la rue du Trottemberg.

- **Observation RD 19 de M Petersen**

M Petersen indique des insuffisances de l'étude Ecoscop sur les effets de la fonderie (émissions de furane), chiffre le bruit gênant émis par cette fonderie (dépassement des seuils réglementaires) et adhère aux remarques portant sur la rue du Trottemberg et l'état des murs de pierres au-dessus du Steinweg

- **Observation RD 20 (anonyme)**

L'intervenant constate une contradiction entre le PADD qui prévoit « la préservation des terres agricoles et viticoles, des espaces naturels et la continuité écologique » et le projet qui prévoit d'urbaniser le coteau et souligne que plusieurs positions des PPA constatent la même chose. Ce même PADD fixe aussi comme objectif « d'améliorer les conditions de circulation, de favoriser et de sécuriser les déplacements doux » et ce qui n'est pas du tout le cas pour la rue du Trottemberg.

- **Observation RD 21 de M Lips**

L'intervenant constate que les conséquences du nouveau lotissement sur la rue du Trottemberg ne sont pas évaluées dans le dossier et qu'il n'y a aucune mesure compensatoire (correctrice ?) prévue.

- **Observation RD 23 de M Waller**

Monsieur Waller intervient à titre personnel et en tant que président de l'association des coteaux de l'Appenthal.

Comme les intervenants précédents, il insiste sur la dangerosité actuelle du bas de la rue du Trottemberg et sur son inadaptation à supporter un trafic supplémentaire. Il chiffre cette augmentation au triplement ce qui est erroné puisqu'on passerait de 160 à 260 maisons desservies mais cela représente cependant une augmentation notable.

Il suggère que la desserte se fasse par raccordement sur la rue du Sable.

Je remarque qu'il s'agit d'une opposition à la desserte mais pas au principe du lotissement.

- **Observation RD 27 de Mme Cortinovic**

L'intervenante rappelle la dangerosité actuelle de la rue du Trottemberg pour les piétons (personnes âgées allant faire leurs courses ou mamans avec poussettes) et les vélos (jeunes allant vers le collège sur un itinéraire fléché mais non sécurisé). Elle demande un aménagement de la rue pour le trafic actuel et rejoint certains intervenants pour une desserte du projet par la rue du sable.

- **Observation RD 28 de la famille Ziemiak**

Deux points sont soulevés dans cette intervention, l'un désormais classique sur la dangerosité vécue de la rue du Trottemberg (comme parents avec une poussette et comme automobiliste), l'autre sur l'impact hydraulique des

travaux. Est signalé l'effet de ruissellement important lié au défrichement et au changement de destination des sols et les travaux de réparation déjà réalisés par la commune rue de l'Appenthal suite à des orages.

Je partage ce souci car la pente est très forte, les possibilités d'infiltration réduites compte tenu du sous-sol et de la densité de construction et les exutoires peu évidents. Cela sera repris dans mon avis.

- **Observation RD 29 de M Thomas**

M Thomas insiste sur l'étroitesse et la dangerosité pour les piétons et cyclistes de la rue du Trotberg et joint une photo montrant que des véhicules ont déjà « frotté » les habitations dans le virage avant le feu.

- **Observation RD 30 (anonyme)**

La rue du Trotberg et la perte de qualité de vie par disparition de la biodiversité sont évoqués.

- **Observation R1 de M Ehrhardt**

L'intervenant pose la question : « faut-il réaménager la rue du Trotberg ? ».

Le commissaire enquêteur pense que oui, avec ou sans nouveau lotissement, mais l'emprise actuelle ne le permet sans doute pas.

- **Observation R2 de M Winter**

Il considère qu'il y a déjà deux voies pour desservir le secteur de l'Appenthal (le Heisenstein et le Sable) et qu'il est inutile d'en créer un troisième. Il considère aussi que la densité de logement prévue est trop importante.

Le commissaire enquêteur considère que le chemin du Heisenstein est inutilisable (beaucoup trop étroit) et que l'itinéraire par le chemin du sable est possible mais nécessite de toute façon la création d'une route nouvelle. Quant à la densité, elle est imposée par le Scot.

- **Observation RD 35 (anonyme)**

Guebwiller est une ville dortoir, le projet va dénaturer le quartier et la ville.

- **Observation RD 36 de Mme Reinhardt**

L'intervenante exprime son opposition au projet, insistant sur le fait que ce serait une erreur : accès et dangerosité de la rue du Trotberg, bruit dans ce quartier qui était tranquille, destruction de la biodiversité alors que c'est un argument souvent mis en valeur, risque lors des pluies avec la disparition de la forêt et une densité qui choquera par rapport au quartier actuel.

- **Observation RD 39 M Kientzler**
Deux points sont soulevés dans cette intervention, l'un de la dangerosité de la rue du Trottemberg, l'autre de la disparition d'une zone de biodiversité, contraire aux qualités souvent mise en avant pour présenter la commune.
- **Observation RD 46 de M Gaillard**
Habitant de la rue du Trottemberg, il s'oppose au projet de l'Appenthal pour des raisons de sécurité de l'accès, de nuisance engendrée (et de dévalorisation du quartier) de perte de biodiversité, de qualité paysagère (du béton à la place de la forêt) et des risques hydrauliques lors des fortes pluies. Il pense que la densité de construction prévue (25 logements à l'ha) ne correspond pas au site
Sur ce dernier point, la commune ne fait que respecter les consignes du Scot (et les consignes nationales) sur la densification de l'habitat (...et l'économie d'espaces naturels)
- **Observation A16 de Mme A Spreyz (identique à RD 55 déclarée anonymement)**
Cette contribution avec des photos, illustre la dangerosité actuelle de la circulation pour les piétons et deux roues dans la rue du Trottemberg. Elle indique également que le projet va profondément nuire à la qualité de vie des habitants actuels (bruit pollution). Ce point est sans aucun doute vrai mais comme déjà indiqué l'intérêt collectif n'est pas la somme des intérêts individuels.
- **Observation RD 59 de M et Mme Boutet**
Ces intervenants soutiennent les remarques émises par le Président de l'association des côteaux de l'Appenthal (n°23) et de M Linard sur les murs de soutènements. Ils s'inquiètent de l'écoulement des eaux, des très hauts murs en béton qui vont défigurer le paysage. Ils concluent par leur opposition au projet (2AU je pense) sachant qu'ils possèdent le terrain prévu pour la desserte par le haut de cette deuxième phase.
- **Observation RD 61 (anonyme)**
Manifestement écrit par un habitant du quartier du sable, ce message fait part de son opposition à envisager un accès au secteur de l'Appenthal par la rue du Sable.
Dont acte mais il faudra bien, si le projet se réalise trouver une solution....
- **Observation RD 68 (anonyme)**
La problématique de l'hydraulique est abordée indiquant qu'il y a déjà eu des coulées de boues et soulignant que la gestion de l'eau à la parcelle sera sans doute insuffisante et demandera des équipements collectifs (noues pour traiter les eaux...).

- **Observation A17 de M S Spreyz**

L'intervenant souligne le caractère dangereux de la rue du Trottemberg actuellement notamment pour les cyclistes et les piétons et juge inadapté son utilisation pour la desserte du nouveau quartier. Il suggère d'utiliser le chemin du Heisenstein. Il s'inquiète de la déforestation qui va déstabiliser les terrains au-dessus de la zone construite actuellement et s'étonne de ce projet qui n'est pas cohérent avec la politique affichée de la ville de préservation de l'environnement et des insectes. Enfin il va y avoir un contraste paysager choquant entre le quartier actuel, aéré et verdoyant et le nouveau, très (trop) dense.

- **Observation A18 de M O Spreyz**

Elle est formellement défavorable au projet et à son accès avec la mise en avant de l'inadaptation de la rue du Trottemberg, la difficulté créée par la nouvelle voie de desserte (angle droit au carrefour, forte pente et donc nuisance sonore et dégradation de la qualité de l'air et problème d'écoulement des eaux qui arriveront très vite) et la perte de biodiversité (espèces classiques de petits mammifères, oiseaux et insectes)

- **Observation A15 des MMs Windenberger**

Propriétaires d'une parcelle (68 section 16) dont ils ont découvert qu'une partie était concernée par l'OAP3 ils posent des questions sur ce que cela implique pour eux. Il y sera répondu dans la suite du rapport.

- **Observation A12 de Mme Grivel-Imhoff**

Habitante de la rue du Trottemberg, elle intervient sur l'inadaptation de la rue du Trottemberg, trop étroite et sans trottoir. Elle craint aussi que le phénomène de coulées de boues (ou d'eau) ne soient aggravés (déboisement et imperméabilisation) alors que les écoulements sont déjà problématiques.

Elle s'inquiète enfin de la disponibilité de l'eau potable qui viendrait à manquer.

Sur ce dernier point, aucune crainte n'est à avoir, la connexion avec la plaine dont la nappe est très puissante assure la sécurité de l'approvisionnement de Guebwiller. Sur les écoulements, il s'agit d'un vrai problème et j'ai remarqué certains aménagements particuliers coté aval de la rue du Trottemberg pour se protéger des flux : le problème existe déjà bien.

- **Observation A11 de M et Mme Andres**

Les intervenants ne souhaitent pas la réalisation du projet mettant en avant l'accès par la rue du Trottemberg, les coulées de boues, le bruit, la protection du lézard vert.

Ils signalent également les problèmes de voirie du lotissement des côteaux de l'Appenthal mais l'augmentation de trafic sur ces voies ne pourra intervenir que lors de la réalisation de la phase 2 et les difficultés auront sans aucun doute été résolues entre temps.

- **Observation A9 de Mme Negrette**

Elle formule une opposition au projet d'accès au futur lotissement par la rue du Trotberg « sinueuse, étroite, sans visibilité » et qui « constitue déjà une mise en danger d'autrui ».

3-8-3 analyse des observations concernant le secteur du chemin du sable

- **Observations RD2, RD18 (la lettre A6 est identique à cette contribution) et RD37 de Mme Capitaine.** Elle joint au dossier la copie d'une lettre adressée en juin à M le Maire dans laquelle elle explique la richesse écologique de ce petit territoire, sa qualité paysagère. Elle rappelle également qu'il a une vertu éducative (verger école, ruches). Il serait devenu propriété de la commune suite à un legs avec une destination d'usage. De plus encore très récemment sa présence a été mise en avant dans le dossier de la ville pour obtenir le label de la quatrième fleur.

Dans la deuxième contribution l'intervenante reprend ses arguments et met en évidence que ses soucis sont partagés par plusieurs personnes publiques associées (elle cite le Parc, l'Ars et la DDT) et par l'autorité environnementale élargissant alors ses observations à la dénaturation du secteur de l'Appenthal.

Je partage en grande partie les arguments de Mme Capitaine sur le vallon du Sable, je confirme que ce point est une des réserves du Parc Naturel des Ballons des Vosges. Par ailleurs, il s'agit d'un petit vallon assez resserré à mon sens peu propice à la construction et je pense qu'il vaudrait mieux le laisser en espace naturel (et rénover le verger très vieillissant !).

- **Observation RD26 (anonyme).**

Cet intervenant indique qu'il vient souvent se promener en famille dans ce lieu et qu'il regretterait beaucoup de voir disparaître ces pommiers et ce coin de nature.

Je partage cette appréciation.

- **Observation RD 34 (anonyme)**

L'intervenant énumère les points d'intérêt de ce secteur (verger école, zone humide, hôtel à insecte, présence d'une avifaune diversifiée) et souhaite sa préservation.

- **Observation RD 50 des familles Welter-Fischer**

Elle formule une opposition aux projets de constructions des secteurs Appenthal, chemin du Sable et Mannberg s'appuyant sur la disponibilité de terrains en ville. Plus particulièrement, elle rappelle que le terrain de la rue du sable avait été vendu à la commune avec une clause d'affectation et qu'il n'est pas question d'envisager que le secteur de l'Appenthal soit desservi par le chemin du Sable ajoutant nuisances et encombrements à la situation actuellement difficile.

Le commissaire enquêteur entend cette position mais constate que la rue du sable est bien mieux dimensionnée que tous les autres accès du secteur et que si le débouché actuel sur la RD est difficile, une augmentation de la population desservie ne peut s'imaginer qu'avec un feu tricolore.

- **Observation R4 de Me Perier et M Balck**

Ces personnes sont pour la préservation du verger école avec les arguments suivants :

- Ce secteur est déjà soumis à des coulées de boues et la déforestation ne fera qu'aggraver le phénomène,
- Le terrain a été acquis par la municipalité en 2003 avec une clause de préservation et d'utilisation pour les écoles ce qui est cohérent avec la politique environnementale mise en avant par la municipalité
- La commune se doit de respecter la charte du Parc Naturel
- Nous approuvons la politique menée de sensibilisation à la biodiversité et de sa préservation (exemple Flori'pattes) mais il faut que le PLU soit cohérent.

3-8-4 analyse des observations concernant le secteur Ballon/Peternit/Schimmelrain

Observation RD13 M Schaaf. Il souligne que la rue du Kreyenbach est étroite et déjà sujette à des difficultés de circulation liées à des stationnements inappropriés mais selon lui inévitables. Il demande pour ne pas aggraver la situation à ce que le bouclage prévu avec le chemin du Peternit en haut de vallon soit abandonné au profit d'une aire de retournement dans le futur lotissement, voire que ce projet soit décalé dans le temps (2AU) en attendant d'utiliser les terrains non bâtis plus près du centre-ville.

Le commissaire enquêteur ne partage pas l'avis de l'intervenant sur l'intérêt des impasses. Le bouclage augmente la sécurité (facilité d'intervention des pompiers et ambulances), peut permettre éventuellement de résoudre les difficultés par instauration d'un sens

unique et ne contribue en aucune manière à augmenter le volume global de circulation, la position excentrée du quartier ne risquant d'attirer un trafic exogène. Chaque fois que c'est possible à un coût économique et environnemental raisonnable, je pense qu'il faut privilégier cette solution.

- **Observation RD22 de Mme Hassenforder**

Il s'agit des emplacements réservés 3 (élargissement du chemin du Schimmelrain) et 2 (élargissement et aménagement de la liaison Schimmelrain/Kreyenbach). Elle indique que les premiers travaux seraient très importants et inutiles car ce chemin ne dessert que 5 parcelles et les seconds contribueraient à réduire une zone naturelle préservée et à créer des nuisances dans un secteur sans bénéfice identifié.

Je partage entièrement les avis de l'intervenante. L'élargissement du Schimmelrain n'a de sens que s'il est prolongé vers le Kreyenbach, mais les dégâts environnementaux et paysagers sont importants et rien dans le dossier ne vient étayer ni justifier ce choix.

- **Observation RD24 de Mme Weltzer**

Intervenant au sujet du lotissement du Peternit, Madame indique que la rue du ballon est trop étroite et qu'on se trouve dans le même cas que pour la rue du Trotberg. Le lotissement va créer des nuisances, bruit et dangerosité dans une rue en pente.

Certes ouvrir à l'habitation une surface actuellement à l'état de forêt pauvre va induire de la circulation et modifier les habitudes des riverains actuels mais la préservation des intérêts individuels ne saurait constituer seul l'intérêt collectif. Le parallèle avec la rue du Trotberg ne me paraît pas justifié ; il est déjà prévu un élargissement de la rue du ballon (espace réservé 4) une deuxième sortie (emplacement réservé 18) et le flux de circulation futur rue du ballon sera à terme nettement inférieur à celui qui existe actuellement (sans le projet) rue du Trotberg.

- **Observation RD 53 de M Pagotto**

La rue du ballon est étroite et encombrée, la rue du Kreyenbach droite et sujette aux excès de vitesse : l'augmentation prévue de la population va engendrer des dangers supplémentaires. Il indique également que certains équipements sont absents du haut de la rue du ballon et que cela va coûter très cher d'aménager le secteur.

- **Observation RD 54 de Mme Triponel**

L'intervenante souligne également la difficulté de circulation sur la rue du ballon, desserte principale du lotissement du Peternit (pente, étroitesse, stationnement), la réserve de biodiversité du terrain convoité et demande que les constructions se fassent en ville en respectant la ceinture verte de Guebwiller.

- **Observation RD 63 de M Martin**
L'intervenant met en avant l'étroitesse, la sinuosité, la pente et l'encombrement du bas de la rue du ballon avant l'élargissement prévu.
La desserte n'est effectivement pas idéale mais nombre de rues à Guebwiller sont de ce type. Un élargissement me semble techniquement possible côté amont. Qu'en pense la municipalité ? de plus il y a possibilité pour les piétons d'éviter la partie la plus dangereuse en empruntant le chemin au-dessus du collectif.
- **Observation RD 64 (anonyme)**
La question soulevée est celle de la maîtrise du ruissellement sur les surfaces déboisées pour construire.
Le règlement prévoit une gestion des eaux à la parcelle mais il faudra cependant des ouvrages collectifs pour les rues au moins.

3-8-5 analyse des observations concernant le secteur du vallon

- **Observation RD16 M Kohler.** L'intervenant fait part de son opposition au classement en zone 2AU de la clairière située au fond du vallon, au-dessus de l'Auberge du Vallon faisant valoir que cette zone verte 'est un lieu de promenade très apprécié des habitants et qu'il contribue au « bon vivre ». Cette surface est effectivement assez importante, non contingentée, contrairement aux surfaces à bâtir classiques, par le Scot car destinée « au développement touristique et aux équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette dénomination est assez floue et pourrait couvrir une gamme large d'aménagements. N'étant pas en capacité de répondre précisément à la crainte exprimée au vu du seul dossier, je transmettrai cette question à M le Maire.
- **Observation RD 51 de Mme Kohler**
Le secteur du vallon est un lieu chargé d'histoire, à la nature préservée et un lieu de promenade apprécié des habitants. Pourquoi bétonner ?
Des précisions sur les intentions de la municipalité seront demandées.

3-8-6 analyse des observations générales ou diverses

- **Observations RD6, RD8, RD42 et RD43 de M Gantner.** Il s'agit d'une proposition de répartition du trafic automobile en provenance de la plaine et à destination de Guebwiller et de la vallée et ce en intégrant une réflexion à l'échelle de la conurbation Soultz Issenheim Guebwiller. La deuxième contribution concerne des suggestions d'itinéraires des autobus de transport scolaire qui (photos à l'appui) circulent actuellement sur des

voies peu adaptées à leur gabarit. Le commissaire enquêteur en charge du seul PLU de Guebwiller n'a pas compétence pour apprécier cette contribution qui traite un sujet sans aucun doute important mais trop périphérique à l'objet de l'enquête.

- **Observation RD10 de M Schmitt**

Est signalée l'omission dans la partie du rapport présentant Guebwiller comme un centre important de formation pour la conurbation et au-delà, l'existence de l'établissement Daniel qui offre des formations de la maternelle au lycée. Il s'agit d'un établissement privé hors contrat.

Dont acte

- **Observation RD 13 de Mme Abecassis**

L'intervenante parle de problèmes d'accès qui ne présentent pas toutes les garanties nécessaires sans préciser le secteur mis en cause (sans doute l'Appenthal) ce qui ne permettra pas une réponse ciblée. En revanche elle souligne qu'il existe de « nombreuses friches disponibles au cœur de Guebwiller » qu'il faudrait utiliser dans un premier temps.

- **Observation RD 25 (anonyme) et RD41 de M Gross**

Il s'agit de suggestion concernant le plan de circulation et la mise en sens unique des rues de Lucerne et de Lure décrites comme trop étroites. Comme pour les remarques précédentes (RD6 et RD 8) le commissaire enquêteur considère que ces problèmes ne relèvent pas du PLU stricto sensu mais la suggestion est ainsi transmise à la municipalité.

- **Observation RD 48 (anonyme)**

Il s'agit là aussi de suggestions sur le plan de circulation et la répartition du trafic automobile dans Guebwiller et l'agglomération.

Pour mon avis, je renvoie à celui exprimé aux observation RD6 et RD8 précédentes.

- **Observation RD 65 de Mme Triponel**

L'intervenante propose de développer des écoquartiers dans les dents creuses de la ville permettant une attractivité vis-à-vis de la population jeune nécessaire à la ville.

La suggestion sera transmise à la municipalité et ce pourrait effectivement être une piste intéressante au moins à expérimenter localement.

- **Observation RD 67 (anonyme)**

Ce texte très court accompagné de photos n'est guère explicite : il semble vouloir dire qu'il y a des éléments architecturaux à conserver dans l'OAP2 (friche Schlumberger). Comme je l'ai indiqué plus haut (à propos de l'avis du Sous-préfet) je considère que la reconquête d'une friche est suffisamment délicate pour qu'on y mette a priori des contraintes

supplémentaires et je considère que la première des priorités est d'abord de reconstruire en ville et d'économiser l'espace. Cela n'empêche pas d'être intelligent et d'utiliser ce qui peut l'être.

- **Observation RD 66 de Mme Gable**

Deux points sont abordés dans cette contribution. Tout d'abord une volonté de protéger plus de bâtiments que ce qui est indiqué dans le projet (façade Schlumberger, villa Bois Fleuri ancienne maison proche de la gare). Mon avis sur ce sujet a été exprimé à l'occasion de l'observation 67. Pour ce qui est de la maison de la gare, c'est bien pour favoriser l'usage des transports collectifs qu'il faut faire un parking à proximité de l'arrêt. Le projet n'est pas illogique

Le second point porte sur les extensions sur les hauteurs et sur la nécessité d'abord d'utiliser les friches en ville avant de gagner les hauteurs. Les sites sont mal desservis et la problématique de circulation à revoir (sites du Ballon et de l'Appenthal). Enfin si on veut comme le dit le projet protéger les vergers, il faut abandonner les secteurs 2AU du Sable et du Vallon. Ces sujets seront repris dans mon avis.

- **Observation R5 de M Chikh**

Il s'agit de l'emplacement prioritaire n°19 destiné à élargir le chemin du Kitterlé. M Chikh est propriétaire de la première parcelle concernée en montant. Il juge cet élargissement inutile compte tenu du très faible trafic du chemin et extrêmement coûteux. Il demande l'abandon du projet qui nécessiterait de refaire des murs de pierre à l'identique.

Ce sujet sera soumis à une nouvelle réflexion de la municipalité.

- **Observation A19 de M Metzger**

Monsieur est propriétaire de la parcelle 57 section 29 rue de l'ermite classée dans le projet de PLU en zone 2AU. La parcelle est limitrophe de la zone UC constructible et il souhaiterait qu'elle y soit intégrée, au moins pour la partie basse.

Deux parcelles plus loin dans la même rue se trouve une habitation occupée. Ces terrains semblent disposer de l'accès aux réseaux. Si c'est le cas, je ne serais pas opposé à la satisfaction de la demande et d'inclure dans la zone UC les parcelles 223,222 et 275 pour la partie en dessous de l'habitation. L'ensemble du secteur est mité et mériterait un aménagement global.

- **Observation A20 de Mme Hansen**

L'intervenante est propriétaire de la parcelle 367 section 26 au-dessus de la rue Théodore Wilt. Elle souhaite que ce terrain soit classé en Uc. L'accès est fait par un chemin rural non revêtu et étroit, il n'y a ni eau, ni assainissement et répondre positivement conduirait à grignoter un peu

plus sur le peu de terrain naturel restant à Guebwiller. Je ne peux donner qu'un avis défavorable.

4 / Les échanges suite à l'enquête : **Synthèse des questionnements et observations**

Suite à ces nombreuses observations que j'ai complétées par mes propres réflexions notamment sur des sujets qui n'avaient pas retenu l'attention des intervenants, j'ai fait une synthèse des problèmes évoqués et l'ai transmise à M le Maire de Guebwiller le 25 octobre par voie électronique dont il m'a été accusé réception le jour même. La version intégrale de ce Rapport de Synthèse figure en annexe 3 de ce rapport. Les points essentiels sont les suivants :

4-1 : Sur la problématique générale du document

Le PADD

Aucune observation n'a été formulée sur le PADD qui reprend très fidèlement les objectifs fixés par le conseil municipal et est parfaitement en phase avec les lois et directives actuelles. Je pourrais dire que c'est un PADD vertueux qui reçoit mon entière approbation

Les remarques et divergences ensuite exprimées portent sur les bases prises en compte et sur la façon dont ce PADD a été traduit dans les documents opérationnels (plans et règlements).

L'évolution démographique

Le document fait le constat que depuis 2008 qui semble avoir été un point de basculement pour la ville, Guebwiller perd environ 50 habitants par an soit -0.4%. L'évolution attendue pendant la durée de validité du PLU est au contraire une augmentation de +0.5% soit environ 60 habitants par an. Ce changement complet de perspective, dont le dossier ne dit pas qu'il a déjà débuté, repose-t-il sur des études, des scénarios d'évolution (notamment économique ou sociale) parallèles au dossier ? Globalement qu'est ce qui conforte ce chiffre, fort important car il conditionne les besoins en logements, services....

Des questions sur la mise en application des objectifs du PADD

- Le renouvellement de la ville dans la ville sous-tend le PADD. Certains contributeurs à l'enquête mettent en avant que dans cet objectif les extensions urbaines prévues (1AU et 2AU) sont inutiles car la disponibilité des terrains dans les zones urbanisées actuelles, dans les friches dont la reconquête est affirmée comme une priorité, suffisent. Sont mis en avant pour justifier, une demande faible, des programmes immobiliers en sommeil, les logements actuellement à vendre ou à louer (plus de 180 sur le site du bon coin), les logements vacants recensés, les terrains disponibles en ville... Dans ces conditions de marché pas très dynamique, comme il est plus facile d'aménager un terrain vierge et important que de travailler sur de petits projets, n'y a-t-il pas un risque de voir se réaliser rapidement les extensions prévues en zone 1AU et à ne pas voir évoluer le centre. Quels moyens spécifiques la municipalité envisage-t-elle de mettre en œuvre sur ce chantier urbain essentiel pour l'avenir de Guebwiller ? L'idée d'écoquartiers a été avancée : fait-elle partie de vos projets ?

- L'économie de l'espace et la protection des espaces tampons entre la ville et la forêt (ou le vignoble)

Le PLU de Guebwiller reprend pour l'essentiel les zonages du POS en termes d'extension alors que les conditions économiques ont bien évoluées ainsi que les attentes des citoyens traduites notamment dans les lois récentes mais pas uniquement. La DDT s'interroge sur le fait que le PLU consommerait pour l'urbanisation plus de terrains qu'il n'en a été réellement construit pendant toute la durée du POS. Tout est-il réellement utile à la construction et comme de toute façon pour mobiliser les zones 2AU il faudra passer par une modification du PLU, ne peut-t-on pas se passer de les inscrire dès maintenant ?

Sur le même thème, l'idée de lier le débocage des nouvelles extensions à l'arrivée du tram-train (et donc à une attractivité supplémentaire de Guebwiller) est avancée : qu'en pensez-vous ?

La ville (et Guebwiller n'est pas la seule bien sûr) s'est très étalée au cours des dernières décennies et force est de constater qu'il n'y a plus que des reliquats de ceinture verte (une bande au sud-ouest au-dessus de la rue Wilt) et le projet d'emplacement réservé pour une voirie future entre la rue du lion et le Peternit semble indiquer le sort qui lui sera dévolu.

N'y a-t-il pas contradiction entre l'édification de nouveaux quartiers, assez voyants pour ce qui est du coteau vignoble, avec l'affirmation d'un développement touristique et d'une politique de protection du cadre de vie ?

- Favoriser les déplacements doux : cette priorité est effectivement mise en œuvre autour des futurs points d'arrêt de la desserte ferroviaire et dans la conception d'ensemble des OAP 2 et CartoRhin : elle fait elle-même l'objet d'une OAP Spécifique (OAP1). Cependant comment justifier que les secteurs d'extension (Appenthal et autres sur le versant vignoble et Peternit sur le versant opposé) sont compatibles avec pour certains des pentes raides et un certain éloignement du centre-ville

4-2 : les OAP d'extension du bâti

- L'OAP 7 rue du Sable
Plusieurs interventions plaident pour un maintien du verger école et un respect des engagements antérieurs qui auraient été pris lors de l'achat du terrain par la commune. Ce projet a fait l'objet d'une réserve explicite du Parc Naturel des Ballons des Vosges. Je pense que ce secteur n'est pas favorable à la construction (vallon étroit, humidité du sol) et que la biodiversité qui y est présente (verger école certes vieillissant et rucher) mérite considération. Je suggère donc son retour en secteur protégé
- L'OAP 3 secteur de l'Appenthal
Ce projet est de loin celui qui a suscité le plus de réactions et a mobilisé la plupart des habitants du secteur soit par des contributions individuelles soit par une lettre en forme de pétition (35 signataires identifiés). Plusieurs sujets sont abordés ;
L'unanimité se fait sur l'inaptitude de la rue du Trotberg à accueillir du trafic supplémentaire : la situation est déjà difficile actuellement pour les véhicules motorisés, dangereuse pour les cyclistes et les piétons car l'étroitesse ne permet pas la mise en place de trottoirs. Je partage cet avis et ne peut que donner un avis défavorable au projet avec cet accès. L'accès par le chemin du Heisenstein étant physiquement impossible (étroitesse entre des murs), d'autres solutions doivent être imaginées (Chemin du Sable avec un espace réservé à créer ? percement en direction de la RD ?). Ces éventuelles solutions doivent être couplées avec une nouvelle répartition des feux tricolores sur la RD et sa circulation déjà très chargée aux heures de pointe. L'impact de l'installation de nouveaux habitants sur ce côté de la route mérite sans doute une analyse détaillée.

La création de l'accès principal aux deux zones 1AU et 2AU par une voie nouvelle sur la parcelle 61 est aussi discutée : je ne relaierai pas, même si je les comprends, les objections des voisins immédiats sur la disparition de leur espace vert de proximité et la création de nuisances mais il faut s'interroger sur la configuration du carrefour avec la rue du Trotberg, sur la réelle viabilité hivernale de cet itinéraire rectiligne et très pentu (environ 20% sur 100 m) et surtout l'impact hydraulique en cas de forte pluie. Des riverains ont déjà installés des barrages de protection rue du Trotberg pour éviter l'inondation de leur habitation. Quelle solution peut-elle être proposée ? J'ajoute que ce problème hydraulique concerne l'ensemble du projet : le règlement prévoit que les problèmes d'eau pluviales doivent être traités à la parcelle mais est-ce réellement possible compte tenu de la pente et de la surface des parcelles. Les exutoires naturels sont rares sinon inexistantes.

Une partie des intervenants met en avant la perte d'un milieu varié et naturel qui héberge sans aucun doute nombres d'espèces de la diversité « banale » et qui est inclus dans le corridor écologique du lézard vert, espèce protégée. C'est l'artificialisation de cette surface importante et des deux plus petits territoires du Mannberg et du Schimberg qui rend nécessaire et réglementaire la proposition de compensations (le terrain du réservoir sur lequel nous reviendrons). L'artificialisation de ce secteur, très visible en outre doit être très réfléchi.

Au plan réglementaire, il me semble que les règles fixées pour une OAP ne peuvent s'appliquer qu'au territoire de cette OAP : or les accès ne figurent pas dans l'enveloppe et je pense qu'il faudrait en ajuster le contour en ce sens. L'autre solution est de définir des emplacements réservés, mais je crois que cela induit un changement de maîtrise d'ouvrage sans doute non souhaité.

Enfin je ne peux pas m'empêcher de penser à la faisabilité technico-économique du projet : la densité fixée par le Scot et le relief chahuté, va conduire à des parcelles petites. Elles seront coûteuses car les aménagements collectifs seront conséquents comprenant en particulier la solution aux problèmes des eaux pluviales, la consolidation des murs de soutènements en grès en état vieillissant et qui supporteront difficilement des travaux au-dessus. Les règles fixées sur la constructibilité (15m du Steinweg improprement appelé ruisseau, 4m des voiries, 3 m des voisins) sont évidemment contraignantes et conduiront à une impression de masse dont l'intégration au paysage reste à prouver. Il faudra aussi, et préalablement à la vente des lots résoudre le problème du bruit de la fonderie particulièrement gênant sur le coteau en cause.

- Les OAP 4 (Chemin du Schimberg) et 5 (Chemin du Mannberg)
Ces deux projets n'ont pas fait l'objet de remarques spécifiques en dehors de certaines contestations sur l'urgence de définir dès maintenant des zones 1AU d'extension urbaine. Au plan environnemental, la situation est très comparable à l'Appenthal, en revanche, en raison de leur taille beaucoup plus réduite, les impacts paysagers et les difficultés d'accès sont plus réduits
- L'OAP 6 Ballon /Peternit
Les observations sont là aussi en nombre significatif et portent presque exclusivement sur les problèmes d'accès. Il est prévu un bouclage avec la rue du Kreyenbach et l'élargissement du haut de la rue du ballon. La bretelle indiquée comme emplacement réservé 6 sera examinée plus loin. Certes cette rue du ballon dans sa partie inférieure est assez étroite, encombrée de voitures en stationnement et pentue. Cependant elle n'est pas comparable avec celle du Trotberg, la circulation, même avec la réalisation du lotissement, y serait bien moindre et piétons et sans doute cyclistes peuvent éviter cette partie encombrée en rejoignant la rue inférieure par le sentier existant au-dessus de la nouvelle copropriété. Enfin l'élargissement côté amont de cette portion de rue est physiquement possible : pourquoi ne pas l'inscrire en emplacement réservé lié au lotissement ?
Le bouclage n'aggraverait pas, au contraire, les problèmes que connaissent actuellement les habitants de la rue du Kreyenbach et doit être conservé et réalisé si le lotissement se fait.
Au plan environnemental, je dirai que les dégâts sont déjà faits puisque la forêt initiale a été défrichée il y a une quinzaine d'années. Enfin, le relief étant plus calme les problèmes hydrauliques devraient être plus facilement solubles le prix de revient au m² devrait être plus modéré qu'à l'Appenthal. Enfin la limite actuelle de l'OAP ne condamne-t-elle pas définitivement la constructibilité opérationnelle des hauts des terrains de la rue du Kreyenbach qui paradoxalement sont passés de NA dans le POS à Uc dans le PLU ? Ne peut-on envisager l'inclusion de ces surfaces dans l'OAP pour en intégrer la desserte ?
- L'OAP 9 de la piscine
Le but indiqué est la possibilité d'ouvrir une voie de circulation améliorant la desserte des équipements publics du secteur et soulageant la circulation

dans les quartiers d'habitation. Le recours à l'OAP me paraît totalement inadapté à ce type de projet, la définition d'un espace réservé serait sans doute plus opérante. En outre, si l'on voit bien où serait son raccordement au sud, le débouché au nord me laisse perplexe. Enfin sur le fond, je ne vois pas dans le dossier de justification suffisante à la destruction d'un espace de verdure, de calme et de loisirs sans doute apprécié par les usagers du complexe. Sauf explications complémentaires très convaincantes de votre part, je serai amené à donner un avis défavorable à ce projet. Mais peut-être le véritable but a-t-il été mal exprimé et je souhaiterais si possible des éclaircissements.

4-3 : le secteur du Vallon

Il s'agit d'une zone 2AU dont je crois avoir compris qu'elle était propriété de la commune. Elle a été inscrite au titre de « zone touristique » hors du quota déterminé par le Scot pour les surfaces d'extension urbaine. Deux intervenants plaident pour le maintien en espace de promenade de ce secteur peu pentu et il est vrai que le texte soumis à enquête laisse perplexe.

Le règlement du PLU prévoit en effet que cette zone est « réservée au développement touristique et aux équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette rédaction extrêmement générale laisse ouverte beaucoup de possibilités comme (liste issue de ma propre imagination) un hôtel, une piscine, un établissement équestre, un gymnase, un camping ...). Je pense que la commune devrait soit préciser ses intentions dans une nouvelle rédaction soit ne pas parler de cette zone dont la mobilisation nécessitera de toute façon une modification au PLU.

4-4 : sur la zone de compensation écologique

L'Autorité Environnementale recommande d'appliquer la méthode ERC (Eviter, Réduire, Compenser) avant d'envisager les extensions urbaines et de proposer ensuite des mesures compensatoires proportionnées aux impacts résiduels. Sont considérés comme devant être compensés s'ils sont maintenus les secteurs du Sable et de l'Appenthal et le terrain proposé est considéré comme insatisfaisant. Il s'agit d'une parcelle en haut du lotissement des côteaux de l'Appenthal, parcelle sur laquelle est implantée le réservoir d'eau potable et dont le reste est à l'état de forêt.

Elle est insatisfaisante à la fois par sa superficie et par sa nature inapte à l'accueil du lézard vert en l'état.

La question est donc, si vous maintenez l'opération de l'Appenthal, quelle amélioration à ce projet de compensation pouvait vous apporter au dossier ?

4-5 : sur le secteur chemin du Liebenberg/rue de l'ermite

Une zone 2AU a été définie dans ce secteur : le territoire est mité par des petites constructions légères (cabanons, cabanes de jardins) et cette surface assez importante ne présente aucun intérêt patrimonial, ni paysager, ni environnemental (terrains complètement anthropisés). Je serais favorable à un classement de ce secteur en zone 1AU en substitution d'autres à forts enjeux en considérant que comme certaines friches en ville cela représente la reconquête d'un terrain gaspillé.

Dans cet esprit je suis favorable à la demande de reclassement en zone UC de la parcelle de M Metzger ainsi que de 3 parcelles voisines comprenant en particulier une maison rénovée et habitée à l'année (voir Observation A19)

4-6 : sur les emplacements réservés

La quasi-totalité des emplacements réservés prévus trouvent facilement leur justification et n'appellent pas de question de ma part. Toutefois je m'interroge sur la finalité (et la nécessité de les réaliser) de deux « projets » compte tenu de leur coût prévisible et de leur impact sur le milieu. Il s'agit de l'élargissement du chemin du Schimmelrain et de celui qui le prolonge vers le Kreyenbach (numérotés 2 et 3) qui a fait l'objet d'une intervention (RD 22) que je partage complètement et la jonction Rue du Lion-Peternit (numéroté 6). Cette dernière n'est pas indispensable à la réalisation du lotissement, elle est située en plein terrain de près et vergers qu'elle dénaturerait définitivement et je pense qu'il serait mieux de la retirer du projet.

Il y a eu aussi une intervention contestant l'utilité de l'emplacement réservé 19 destiné à élargir le chemin du Kitterlé en raison du « très faible trafic ». J'ai pu constater que le chemin était effectivement très étroit mais que son élargissement correspondrait à des travaux conséquents.

4-7 : sur la réglementation sur les commerces

Dans un souci de maintenir le dynamisme commercial du centre-ville vous éditez une réglementation selon laquelle sur les voies délimitées sur la carte 4^e il sera interdit de changer l'usage des rez-de-chaussée actuellement en surface commerciale. Avez-vous un diagnostic sur l'origine de la disparition des commerces (pressions financières ou autres des propriétaires ou disparition du client parti vers d'autres modes d'achat) ? Ma crainte dans ce dernier cas est de voir se multiplier les devantures vides ce qui a un effet extrêmement déprimant (voir la rue principale de Ste Marie aux Mines).

Cette première partie résume ainsi le contenu des dossiers mis à l'enquête et la façon dont celle-ci s'est déroulée. On peut considérer qu'elle se conclut par l'envoi à M le Maire du Procès-Verbal de Synthèse (annexe 3) qui lui fait part de l'ensemble des questions soulevées. Cet envoi a eu lieu sous forme électronique le 25 octobre 2017 et il m'en a été accusé réception le même jour.

M le Maire m'a fait parvenir ses réponses le 8 novembre 2017 (annexe 4).

Dans la deuxième partie qui suit, j'analyse ses réponses, fait part de mon avis sur les divers points soulevés et enfin formule mes conclusions motivées.

Fait à Eguisheim le 8 novembre 2017



Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur

B - Avis et conclusions motivés

5 / Avis du commissaire enquêteur

Nous allons examiner successivement les aspects du projet qui m'ont paru les plus importants sans oublier ceux ayant fait l'objet de remarques lors de l'enquête. J'y inclurai les questions posées au Maire et les suggestions que j'ai pu faire à l'analyse du dossier, ses réponses figureront également et cela aboutira à mon avis définitif

5-1 sur la démarche d'élaboration et de concertation

La commune de Guebwiller dispose d'un POS élaboré il y a une trentaine d'années. Suite aux évolutions législatives et à la volonté d'asseoir une politique de redynamisation de la ville, la municipalité a souhaité, pour garder la maîtrise autonome de la gestion de son espace se doter d'un PLU. Celui-ci s'est élaboré sur une période 3 ans. Des dispositifs de recueil des avis de la population ont été mis en place durant cette phase d'élaboration et au moins quatre réunions publiques sur le sujet ont été organisées. J'ai bien reçu quelques doléances verbales sur la « discrétion » dans laquelle se serait tenue la municipalité mais je n'ai rien remarqué qui puisse me faire penser que tout ce qui était réglementairement obligatoire n'avait pas été fait. Il faut aussi que les citoyens fassent l'effort de s'intéresser à la chose publique.

De même l'information autour de l'enquête s'est faite largement et efficacement compte tenu du nombre de remarques et de visites reçues. Je note aussi l'ambiance très calme qui a prévalu lors de son déroulement.

Le commissaire enquêteur considère donc que la procédure s'est déroulée dans un très bon esprit, à partir d'un dossier très complet et avec quelques mesures assez originales (observatoire des terrains non bâtis, plan d'épannelage ou réglementation sur les locaux commerciaux).

Bien sûr, et on le voit avec les réclamations, cela n'exclut pas les points de désaccord, mais il est vrai que l'intérêt collectif n'est pas la somme des intérêts individuels.

5-2 sur le projet d'aménagement et de développement durable et sur la cohérence entre le projet de PLU et ce PADD

Aucune observation n'a été formulée sur le PADD qui reprend très fidèlement les objectifs fixés par le conseil municipal et est parfaitement en phase avec les lois et directives actuelles. Je pourrais dire que c'est un PADD vertueux qui reçoit mon entière approbation

Les remarques et divergences ensuite exprimées portent sur les bases prises en compte et sur la façon dont ce PADD a été traduit dans les documents opérationnels (plans et règlements).

L'évolution démographique

Il est fait le constat que depuis 2008, qui semble avoir été un point de basculement pour la ville, Guebwiller perd environ 50 habitants par an soit -0.4%. L'évolution attendue pendant la durée de validité du PLU est au contraire une augmentation de +0.5% soit environ 60 habitants par an. C'est un changement complet de perspective, dont le dossier ne dit pas qu'il a déjà débuté, et j'avais demandé à M le Maire qu'est ce qui pouvait conforter ce chiffre, fort important puisqu'il conditionne les besoins en logements, services....

M le Maire met en avant la volonté politique de la municipalité de restaurer l'attractivité de la ville, le fait que cette croissance de 0.6% par an a déjà existé à Guebwiller (dans les années 1990) et n'est donc pas une utopie et enfin que ces objectifs sont parfaitement conformes au Scot et que « l'évolution démographique pour Guebwiller a donc été agréée ».

Je ne doute ni de la volonté politique de la municipalité, ni qu'elle y mette les moyens nécessaires conséquents (notamment humains en ingénierie de projet et accompagnement) ni bien sûr de la parfaite conformité avec le Scot. Cependant aux termes de la mission pour laquelle j'ai été désigné par Mme la Présidente du Tribunal Administratif je me dois de fournir un avis motivé et personnel de l'opération.

Je pense donc que, même si au bout de beaucoup d'efforts, il est peut-être possible d'aboutir à cet objectif de croissance, celle-ci ne peut être prise en compte à ce taux sur toute la durée du PLU et ceci dès sa mise en application. Le faire, comme c'est prévu dans le dossier, revient à surestimer sans doute de façon importante les besoins en logements et en espaces nouveaux de construction. N'ayant pas plus que d'autres la capacité de proposer le chiffre exact, je proposerai globalement dans la suite du rapport une meilleure maîtrise de l'échelonnement dans le temps, en fonction des besoins constatés et de l'évolution du bâti en ville, de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Des questions sur la mise en application des objectifs du PADD

Le rapport de synthèse formulait les questionnements suivants :

Le renouvellement de la ville dans la ville sous-tend le PADD. Certains contributeurs à l'enquête mettent en avant que dans cet objectif les extensions urbaines prévues (1AU et 2AU) sont inutiles car la disponibilité des terrains dans les zones urbanisées actuelles, dans les friches dont la reconquête est affirmée comme une priorité, suffisent. Sont mis en avant pour justifier, une demande faible des programmes immobiliers en sommeil, les logements actuellement à vendre ou à louer (plus de 180 sur le site du bon coin), les logements vacants recensés, les terrains disponibles en ville... Dans ces conditions de marché pas très dynamique, comme il est plus facile de d'aménager un terrain vierge et important que de travailler sur de petits projets, n'y a-t-il pas un risque de voir se réaliser rapidement les extensions prévues en zone 1AU et à ne pas voir évoluer le centre. Quels moyens spécifiques la municipalité envisage-t-elle de mettre en œuvre sur ce chantier urbain essentiel pour l'avenir de Guebwiller ? L'idée d'écoquartiers a été avancée : fait-elle partie des projets ?

Dans sa réponse, M le Maire rappelle que les besoins en surface correspondent non seulement aux logements mais aussi aux infrastructures et équipements (nouvelle gendarmerie, parking, activité économique...) que le potentiel intramuros est insuffisant, que la notion d'échelonnement dans le temps est déjà prise en compte avec une forte proportion de secteur en 2AU (réserves foncières ne pouvant être ouvertes qu'après enquête publique). Il indique aussi que la reconversion de la friche Schlumberger est bien une priorité de la ville mais que ce sera compliqué et qu'il faut pouvoir présenter une diversité de choix pour une diversité de public. Enfin « la notion d'écoquartier et tout aménagement en faveur d'un développement durable sont et seront pleinement intégrés à la réflexion... ».

Je note avec intérêt la réaffirmation de la priorité donnée à la réhabilitation et la partage entièrement.

Je suis d'accord avec l'idée qu'il faut pouvoir proposer aux nouveaux habitants, mais aussi aux guebwillerois actuels qui souhaitent évoluer dans leur parcours logement, des solutions plus diversifiées que du seul collectif et qu'il faut donc mobiliser des surfaces actuellement libres d'abord dans le tissu actuel et aussi en terrain « vierge ». La question est le dosage et une appréciation réaliste de la demande (spontanée ou provoquée).

En ce qui concerne l'économie de l'espace et la protection des espaces tampons entre la ville et la forêt (ou le vignoble), affichées comme priorité du PADD, le rapport de synthèse posait le questionnement suivant :

Le PLU de Guebwiller reprend pour l'essentiel les zonages du POS en termes d'extension alors que les conditions économiques ont bien évoluées ainsi que les attentes des citoyens traduites notamment dans les lois récentes mais pas uniquement. La DDT s'interroge sur le fait que le PLU consommerait pour l'urbanisation plus de terrains qu'il n'en a été réellement construit pendant toute la durée du POS. Tout est-il réellement utile à la construction et comme de toute façon pour mobiliser les zones 2AU il faudra passer par une modification du PLU, ne peut-t-on pas se passer de les inscrire dès maintenant ?

Sur le même thème, l'idée de lier le déblocage des nouvelles extensions à l'arrivée du tram-train (et donc à une attractivité supplémentaire de Guebwiller) est avancée : qu'en pensez-vous ?

N'y a-t-il pas contradiction entre l'édification de nouveaux quartiers, assez voyants pour ce qui est du coteau vignoble, avec l'affirmation d'un développement touristique et d'une politique de protection du cadre de vie ?

Le Maire, dans sa réponse, conteste la remarque de la DTT sur les comparaisons de surfaces, indique qu'il est nécessaire de prévoir les zones 2AU qui seules peuvent après une procédure de modification du PLU (procédure relativement légère nécessitant tout de même une enquête publique) se voir attribuer le caractère constructible et qui permettent aussi à la commune d'exercer son droit de préemption.

Je suis d'accord sur ces dernières remarques et ne poursuivrai pas l'idée d'une suppression globale des zones 2AU qui avait pu être suggérée. En revanche l'idée mise en avant selon laquelle cela donne des indications aux habitants sur l'évolution à long terme est à double tranchant : la perspective d'une urbanisation, même lointaine, conduit de nombreux propriétaires à abandonner la gestion de ces terrains et la friche gagne...

Je suis aussi d'accord avec le fait que le développement souhaité du tourisme ne doit pas conduire à une « muséification de la ville » (et mon avis sur la préservation d'éléments architecturaux dans la friche Schlumberger le montre) mais je n'ai pas trouvé dans le dossier d'éléments me permettant de dire que le paysage a été pris en compte dans la définition des lieux d'extension urbaine. Je reprendrai le sujet au cas par cas lors de l'examen des zones d'extension.

5-3 : sur les OAP d'extension du bâti

- L'OAP 7 rue du Sable

M le Maire indique que le terrain actuellement prévu en 2AU reviendra en zone naturelle. Le verger sera préservé et le « bilan environnemental (du PLU) devrait s'en trouver largement amélioré ». Je suis parfaitement d'accord avec cette évolution du zonage mais je reviendrai sur le bilan environnemental

- L'OAP 3 secteur de l'Appenthal

Ce projet est de loin celui qui a suscité le plus de réactions lors de l'enquête.

Dans le rapport de synthèse j'avais indiqué que je ne pourrais donner mon accord au projet présenté en l'état, la desserte prévue par la rue du Trotberg ne pouvant convenir. Cette rue étroite, sans trottoir, encombrée de véhicules en stationnement est déjà inadaptée voire dangereuse actuellement et il est inimaginable d'augmenter de plus de 50% sa fréquentation avec le nouveau lotissement.

M le Maire propose dans son courrier deux modifications importantes : le débouché sur la rue de Gaulle ne se ferait plus par la rue du Trotberg (qui serait sans doute en sens unique dans sa partie terminale) mais par une nouvelle route à créer en face du débouché du lotissement et par le chemin du Heisenstein rendu possible par son élargissement (indiqué comme très prochain même si le sujet n'a pas été évoqué ni dans le dossier ni au cours de l'entretien pourtant récent). Ces accès à la rue de Gaulle ne peuvent s'imaginer qu'avec un feu tricolore indispensable même s'il ne va pas améliorer la fluidité sur la route de desserte de la vallée. Je pense que dans ces conditions le problème d'accès peut être considéré comme résolu. Il reste cependant trois sujets en suspens.

L'hydraulique : la parfois forte pente du terrain de l'Appenthal, la présence très probable du rocher proche du niveau du sol, la forte densité de construction avec corrélativement un taux d'imperméabilisation élevé rendent improbable la possibilité du traitement des eaux pluviales à la parcelle comme cela est indiqué dans le règlement. De plus ces terrains se trouvent en position dominante par rapport aux habitations existantes et il faut vérifier l'impact du projet sur leur sécurité. Des habitants de la rue du Trotberg essaient déjà de se protéger des écoulements en période d'orage. Monsieur le Maire répond aux soucis ainsi exprimés en écrivant « l'OAP sera complétée par des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales afin de prévenir tout risque d'écoulement pluviaux et de

coulées de boues : une étude hydrologique sera obligatoirement réalisée et des ouvrages adaptés à la bonne gestion des flux devront être mis en place au moment du projet d'aménagement général ». Je considère que cette étude hydrologique et hydraulique doit être un préalable à la décision d'urbaniser, elle en vérifie la faisabilité. C'est elle qui pourra éventuellement fixer les prescriptions mentionnées précédemment. Elle est aussi à mon sens un préalable au nouvel aménagement du chemin du Heisenberg car rien n'indique qu'il ne sera pas nécessaire d'utiliser cet exutoire pour évacuer les eaux excédentaires du lotissement.

La biodiversité

L'autorité environnementale lie explicitement la nécessité d'une compensation à l'urbanisation de deux secteurs le Sable et l'Appenthal qui se situent dans un couloir écologique adapté au lézard vert. Le retour à sa vocation naturelle du verger du Sable améliore le dossier mais je ne partage pas le qualificatif de « considérablement » avancé par la municipalité. La compensation projetée est inadaptée tant en taille (beaucoup trop petite) qu'en qualité (réservoir d'eau potable et forêt ne présentant aucun intérêt pour l'espèce). La question de la compensation est donc toujours posée.

L'impact paysager

Je n'ai eu aucune réponse à mes observations sur les conséquences potentielles d'une construction massive sur cet éperon largement visible et sans verser dans la muséification il est normal de s'interroger sur les conséquences d'une telle décision.

Ces trois aspects du problème me conduisent à ne pas donner un avis favorable à la zone 1AU de l'Appenthal : je serai d'accord pour qu'elle soit classée en 2AU en attendant que les réflexions préalables indispensables aboutissent.

Je m'interroge en outre sur la faisabilité commerciale du projet, avec des parcelles très petites, couteuses malgré tout car les infrastructures (routes d'accès, réseaux et murs de soutènements) sont importantes, certes bien situées (ensoleillement, vue) mais avec un bruit de fond important, minimisé par la municipalité mais bien difficilement supportable lorsqu'on ne fait que parcourir le terrain.

- **L'OAP 6 Ballon Peternit**

M le Maire indique qu'il souhaite maintenir les accès tels que prévus au projet par la rue du Ballon, ce qui ne me choque pas, mettant en avant cependant la faible densité du secteur. Or même si cela n'est pas précisé dans l'OAP, et il serait bon de la compléter en ce sens, la densité de

construction devra être de 25 logements à l'ha comme dans les autres extensions.

Pour le haut des terrains de la rue du Kreyenbach, classés en zone Uc ils sont considérés comme desservis par la rue du Kreyenbach. Or il existe au moins une parcelle sans débouché et les autres n'ont aucune chance de se construire compte tenu des contraintes de desserte que cela implique pour les propriétés du bas. Ce sont donc des terres perdues à la construction, de nouvelles dents creuses.

Je propose, non pas de les desservir par le chemin du Peternit dont je partage l'objectif de le laisser piétonnier mais par un ou deux accès en provenance du lotissement nouveau (amorce d'accès et de raccordement). Cela implique d'étendre la surface de l'OAP sur ces terrains UC, sans pour cela lier la réalisation du lotissement à la construction concomitantes sur les terrains en question. Cela donnera une possibilité pour le futur.

Je suis donc d'accord pour cette OAP6 mais avec l'extension demandée.

- Chemin du Liebenberg/rue de l'ermite

J'avais dans mon rapport de synthèse proposé que cette zone classée 2AU soit reclassée en 1AU car sans aucun enjeu environnemental et très dégradée au plan paysage.

M le Maire ne le souhaite pas mettant en avant un morcellement foncier important, un classement déjà ancien dans le POS en réserve foncière et l'absence de plan d'ensemble.

Cela doit donc faire une trentaine d'années qu'il ne se passe pas grand-chose dans le secteur et le laisser en 2AU ne pourra que prolonger l'inertie. Si un jour, on a vraiment besoin des terrains, on fera le même constat d'impuissance devant le morcellement qui n'aura pu que prospérer au fur et à mesure des successions.

Je repropose donc de classer ce secteur en 1AU, permettant de créer une perspective au devenir des terrains. Peut-être verra-t-on émerger des initiatives de concentration de parcellaire ou des projets d'AFU. Le plan d'ensemble peut facilement être esquissé par les services municipaux de même qu'une OAP. Il ne faut certes pas compter sur cette zone pour débloquer rapidement des terrains de construction mais pourquoi pas à moyen terme. C'est peu risqué et ne rien faire ne pourra conduire qu'à un statu quo sans intérêt.

En conclusion sur ces zones d'extension prévues ou potentielles je formule

- Un avis très favorable aux opérations de reconquête des friches en ville.

- Un avis favorable avec extension à l'OAP 6 (Ballon Peternit) ce qui assure la diversité des propositions de construction selon les souhaits de la municipalité
- Un avis favorable aux OAP 4 et 5 (Schimberg et Mannberg) en souhaitant toutefois, par exemple en déclassant une des deux en 2AU que l'on puisse pleinement tirer les conclusions d'une première urbanisation avant d'en décider la seconde
- Un avis favorable au retrait de l'OAP7 (secteur 2AU) du Sable comme le propose la municipalité
- Le souhait d'une requalification du secteur du Liebenberg en zone 1AU
- Un avis défavorable à l'OAP 3 de l'Appenthal avec son classement en 1AU. Je suis en revanche d'accord pour une requalification en 2AU pour permettre la réalisation de démarches préliminaires indispensables.

Je pense que ces surfaces seront largement suffisantes pour satisfaire les besoins d'extension urbaine de Guebwiller, compte tenu des projets prioritaires de conversion des friches, des dents creuses actuelles et de la surestimation précédemment expliquée des besoins annoncés. Elles se trouvent aussi majoritairement au sud de la rue de Gaulle ce qui est le meilleur choix : les débouchés sur cette voie très passagère entraînent des ralentissements qu'il vaudrait mieux limiter.

5-4 sur les secteurs dédiés au sport et aux loisirs

- L'OAP 9 de la piscine
J'avais fait part de mes doutes sur le contenu, voire l'existence même de l'OAP 9.
M le Maire en propose une réécriture en tentant de concilier deux choses contradictoires à mon sens. D'une part réaffirmer la vocation sportive et de loisirs du secteur et d'autre part, sur le même secteur rendre possible la construction d'une voie présentée comme de desserte mais en réalité barreau de liaison entre deux routes départementales importantes. Cet espace vert calme autour des installations sportives est très certainement apprécié des usagers guebwillois, habitants des localités voisines et touristes. L'amputer par un ouvrage nuisant serait vraiment dommage. De plus ce type de liaison routière doit se réfléchir au sein de l'intercommunalité et manifestement l'accord n'est pas en place au vu des réactions que je comprends des services de la communauté de communes, avis transmis sans observations, donc avec son accord par le président.

Je pense que cette OAP est inutile et à retirer, quitte à ce que ce secteur fasse l'objet d'un sous-zonage spécifique avec des précisions sur son objet dans le règlement.

- Le Vallon

J'avais fait remarquer que la rédaction proposée du règlement permettait des constructions lourdes qui n'étaient certainement pas dans les intentions municipales mais pouvaient inquiéter certains usagers.

La nouvelle rédaction proposée qui se limite à des « structures légères » me semble mieux convenir et je ne m'y opposerai pas. J'ai le sentiment qu'il n'y a aucun projet initié et qu'il s'agit plus d'une mesure de précaution, au cas où...

5-5 sur les emplacements réservés

J'avais dans le rapport de synthèse fait part de mon avis défavorable aux emplacements réservés 2 (liaison Kreyenbach- Schimmelrain) et 6 (liaison rue du Lion-Peternit) en raison des dégâts environnementaux de ces projets de voirie et de leur utilité très contestable. M le Maire va également dans le sens de l'abandon ce qui est très bien.

J'avais aussi donné un avis défavorable à l'emplacement 3 qui permettrait un élargissement du chemin du Schimmelrain : la municipalité souhaite le garder au motif que d'autres constructions se réaliseront dans le secteur. Il s'agit en fait d'une seule construction, sur le seul terrain Uc encore libre, le reste étant soit en secteur naturel, soit desservi par des rues situées plus bas dans le coteau. Je pense donc que cet ouvrage coûteux n'est pas indispensable et ne se fera sans doute jamais.

Enfin je ne vois pas d'inconvénient à ce que le projet 19, chemin du Kitterlé, soit abandonné comme l'indique M le Maire

5-5 sur la réglementation sur les commerces

A mon questionnement sur les conséquences qui pourraient s'avérer négatives de la réglementation, originale, interdisant un changement de destination des rez-de-chaussée des immeubles actuellement en boutiques sur les principales rues commerçantes de Guebwiller, M le Maire indique que les moyens humains mis en place par la municipalité ont permis déjà d'augmenter le nombre de commerces dans la ville et donc que le potentiel est bien là.

Je me rallie à cette idée et l'approuve.

5 / Conclusions

Dans cette dernière partie, je formule mon avis définitif qui sera globalement favorable. Il sera assorti cependant de réserves qui devront être toutes levées pour que cet avis reste favorable et de recommandations plus à prendre pour des conseils issus de mes deux mois de réflexion sur le dossier.

La réponse de M le Maire au rapport de synthèse apporte des indications précieuses sur l'état actuel des évolutions que le dossier est susceptible de connaître après la phase d'enquête. Cependant je me dois de donner mon avis à partir du dossier arrêté par le Conseil Municipal, qui seul a le pouvoir de le modifier.

Compte tenu de ce qui précède, après la tenue de l'enquête publique, l'examen du dossier, des interventions et des réponses de M le Maire, le commissaire enquêteur émet :

Un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guebwiller avec les réserves impératives suivantes :

- Reclassement en 2AU de la totalité de l'OAP3 (Appenthal) pour des raisons de sécurité hydraulique non évaluée, de compensation environnementale insuffisante et d'impact paysager lui aussi non évalué). Les nouvelles propositions de desserte formulée par M le Maire sont satisfaisantes avec des feux au débouchés sur la rue Général De Gaulle.
- Abandon de l'OAP 7 (rue du sable) et reclassement des terrains concernés de 2AU en N
- Extension de l'OAP6 (Ballon-Peternit) aux parties supérieures des parcelles de la rue du Kreyenbach pour obliger de prévoir un ou des accès (voirie et réseaux) par le nouveau lotissement à ces terrains
- Abandon de l'OAP 9 en ce qu'elle prévoit une voie de liaison inopportune au milieu des espaces de cette zone réservée au sport et aux loisirs
- Abandon des espaces réservés prévus 2 et 6
- Inscription explicite dans chaque règlement d'OAP de la densité de logement (25 logements par ha)

Je recommande en outre

- Le reclassement en zone 1AU du secteur du Liebenberg actuellement classé 2AU (à l'exception des quelques parcelles mentionnées dans le lettre de M le Maire qui peuvent l'être en Uc)
- Le reclassement en 2AU d'une des deux OAP 4 (Schimberg) ou 5 (Mannberg) afin de mesurer l'impact du premier projet avant de lancer le second.
- De retirer l'emplacement réservé 3 (Chemin du Schimmelrain)

Fait à Eguisheim le 12 novembre 2017



Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur

Annexes

- 1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2 Arrêté d'ouverture de l'enquête
- 3 Procès-Verbal de synthèse
- 4 Réponse de M le Maire

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

annexe 1

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

01/08/2017

N° E17000150 /67

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 11/07/2017, la lettre par laquelle le maire de la ville de Guebwiller demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Guebwiller ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Michel LAFOND 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 M. le Maire de la ville de Guebwiller et à Monsieur Michel LAFOND.

Fait à Strasbourg, le 01/08/2017

Pour la présidente du Tribunal,
Le Vice-Président,



Pascal Devillers

31, avenue de la Paix, B.P. 51038 F : 67070 Strasbourg cedex Tél. 03.88.21.23.23 - Fax : 03.88.36.44.66



annexe 2

ARRETE N° 17-764
Mettant à l'enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la Ville de Guebwiller

- VU** le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-19 et R 153-8 ;
- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L123-3 et R123-9 ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2014 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal du 18 mai 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
- VU** la décision de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 01 août 2017 désignant M. Michel LAFOND, Ingénieur Général du Génie Rural des Eaux et Forêt retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de GUEBWILLER, destiné à définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune et la réglementation d'urbanisme relative à l'utilisation des sols, pour une durée de 32 jours à compter du 20 septembre 2017.

ARTICLE 2 :

M. Michel LAFOND, Ingénieur Général du Génie Rural des Eaux et Forêt retraité a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

ARTICLE 3 :

Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Guebwiller pendant 32 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00), du mercredi 20 septembre 2017 à 10h00 au samedi 21 octobre 2017 à 12h00.

Le dossier d'enquête publique se compose du projet de plan local d'urbanisme avec évaluation environnementale, arrêté par délibération du conseil municipal du 18 mai 2017, du bilan de la concertation détaillé dans cette délibération, des avis et observations émis lors de la consultation des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité Environnementale sur le projet de PLU arrêté ainsi que d'une note relatant les éléments de l'article R123-8 du code de l'environnement.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de Plan Local d'Urbanisme directement en Mairie et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser

par écrit au commissaire enquêteur, à la Mairie de Guebwiller, 73 rue de la République 68500 GUEBWILLER.

Le dossier d'enquête publique complet sera également consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune (www.ville-guebwiller.fr/) et sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/482> qui permettra de consigner des observations sur un registre dématérialisé.

Un accès gratuit au dossier d'enquête est également assuré sur un poste informatique à la mairie de GUEBWILLER, lieu de l'enquête publique, aux mêmes dates et horaires d'accès que le dossier papier (cf. 1^{er} alinéa ci-dessus).

ARTICLE 4

L'évaluation environnementale du projet de Plan Local d'Urbanisme et son résumé non technique, compris dans le rapport de présentation du projet de plan local d'urbanisme, sont consultables en mairie dans le cadre de l'enquête publique sur ce plan en version papier et sur poste informatique ainsi que sur le site internet de la commune.

L'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, daté du 28 août 2017, est consultable à la mairie de GUEBWILLER dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en version papier et sur poste informatique ainsi que sur le site internet de la commune.

ARTICLE 5

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Guebwiller:

- le mercredi 20 septembre 2017 de 10h00 à 12h00,
- le vendredi 29 septembre 2017 de 15h00 à 18h00,
- le lundi 09 octobre 2017 de 15h00 à 18h00,
- le samedi 21 octobre 2017 de 09h00 à 12h00 (Mairie, entrée bâtiment 2).

ARTICLE 6

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Il disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la Commune de GUEBWILLER, le dossier d'enquête avec le rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. Il en adressera une copie à Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant un an ainsi que sur le site internet de la commune et le site de registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/482>.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par M. le Maire à la préfecture du Haut-Rhin, ainsi qu'à la sous-préfecture de THANN- GUEBWILLER pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

ARTICLE 7

Le maître d'ouvrage du projet de Plan Local d'Urbanisme est la Commune de GUEBWILLER.

Toutes informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées par écrit à Monsieur Francis KLEITZ, Maire de GUEBWILLER à la mairie à l'adresse suivante : 73 rue de la République 68500 GUEBWILLER.

ARTICLE 8

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et ses modalités sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, L'ALSACE et les Dernières Nouvelles d'Alsace.

Cet avis sera affiché notamment en mairie de GUEBWILLER et publié par tout autre procédé en usage dans la commune (affiches, panneau d'affichage électronique). Il sera également publié sur le site Internet de la commune.

ARTICLE 9

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du P.L.U.

ARTICLE 10

Copie du présent arrêté sera adressée à :
M. Le Sous-Préfet
M. Le Préfet du Département du Haut-Rhin,
A Monsieur le commissaire-enquêteur
Pour exécution, chacun en ce qui le concerne.

Fait à Guebwiller, le 31 août 2017.

Le Maire,



Francis KLEITZ
Conseiller Régional.

Annexe 3

Michel LAFOND
Commissaire enquêteur
6 rue du dagsbourg
68420 EGUISHHEIM
michel.lafond546@gmail.com

Procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guebwiller

A l'attention de M le Maire

Le présent document a pour objet de vous communiquer les observations recueillies lors de l'enquête qui s'est déroulée conformément aux termes votre arrêté du 20 septembre au 21 octobre 2017.

A ces observations formulées, j'ai ajouté mes propres remarques et questionnements.

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire part, sous quinzaine, de vos observations ou de vos éléments de réponse aux points soulevés.

Vous pouvez bien évidemment répondre à chacune des observations des participants ou à certaines que vous pourriez juger plus « stratégiques ». J'ai cependant

dans la suite de ce texte tenté une synthèse des problèmes soulevés et des positions affichées. C'est au moins sur cette contribution que je souhaiterai votre réaction.

J'intégrerai les éléments de votre réponse dans mon rapport final auquel il sera également et intégralement annexé.

La loi du genre pour la phase enquête de la procédure et pour le rapport de synthèse qui la suit est d'évoquer les sujets à critiques ou à contre-proposition. Il va de soi que tous les sujets du PLU non évoqués, et ils sont nombreux, sont ceux qui recueillent un agrément du public ayant participé à la consultation et, à ce stade de sa réflexion, du commissaire enquêteur.

1 : La participation du public et les contributions

J'ai reçu au cours des quatre permanences certainement plus de soixante personnes. J'ai notamment reçu des intervenants sans aucune discontinuité tout le long des deux dernières séances. La plupart venaient s'informer, exposer leur point de vue oralement et ont fait ensuite leurs remarques écrites sur le registre dématérialisé (ou à une fréquence moindre) par courrier déposé à mon intention.

Ceci explique que

- Le registre papier ne contienne que 5 observations numérotées R1 à R5
- Qu'il y ait 20 contributions écrites (numérotées A1 à A20) annexées au registre
- Et que surtout 68 observations aient été enregistrées sur le site internet qui a par ailleurs été largement utilisé (635 visites et 1335 téléchargements)

Soit 93 contributions enregistrées. En réalité 6 d'entre elles sont des doublons déposés à la fois sous forme papier et sur le registre dématérialisé ce qui ramène donc le nombre de contributions « originales » à 87 ce qui est déjà le signe d'une bonne participation.

J'ai procédé à l'analyse de ces interventions et pour cela les ai réparties en plusieurs groupes selon le thème principal abordé

- 16 concernent les sujets généraux du PLU
- 40 concernent le secteur de l'Appenthal
- 7 le secteur du Sable
- 7 le secteur de la rue du ballon
- 2 le vallon
- Et 15 des sujets divers

Cette classification est loin d'être absolue, certaines contributions abordant plusieurs sujets. L'ordre dans lequel elles sont traitées relève de ma seule méthode et n'implique aucun préjugé de classement d'importance. Cette analyse individuelle figure en annexe 1 du présent document ainsi d'ailleurs que l'état actuel de mes réflexions sur les contributions des Personnes Publiques Associées

2 : Sur la problématique générale du document

2-1 le PADD

Aucune observation n'a été formulée sur le PADD qui reprend très fidèlement les objectifs fixés par le conseil municipal et est parfaitement en phase avec les lois et directives actuelles. Je pourrais dire que c'est un PADD vertueux qui reçoit mon entière approbation

Les remarques et divergences ensuite exprimées portent sur les bases prises en compte et sur la façon dont ce PADD a été traduit dans les documents opérationnels (plans et règlements).

2-2 l'évolution démographique

Le document fait le constat que depuis 2008 qui semble avoir été un point de basculement pour la ville, Guebwiller perd environ 50 habitants par an soit -0.4%. L'évolution attendue pendant la durée de validité du PLU est au contraire une augmentation de +0.5% soit environ 60 habitants par an. Ce changement complet de perspective, dont le dossier ne dit pas qu'il a déjà débuté, repose-t-il sur des études, des scénarios d'évolution (notamment économique ou sociale) parallèles au dossier ? Globalement qu'est ce qui conforte ce chiffre, fort important car il conditionne les besoins en logements, services....

2-2 des questions sur la mise en application des objectifs du PADD

- Le renouvellement de la ville dans la ville sous-tend le PADD. Certains contributeurs à l'enquête mettent en avant que dans cet objectif les extensions urbaines prévues (1AU et 2AU) sont inutiles car la disponibilité des terrains dans les zones urbanisées actuelles, dans les friches dont la reconquête est affirmée comme une priorité, suffisent. Sont mis en avant pour justifier, une demande faible des programmes immobiliers en sommeil, les logements actuellement à vendre ou à louer (plus de 180 sur le site du bon coin), les logements vacants recensés, les terrains disponibles en ville... Dans ces conditions de marché pas très dynamique, comme il est plus facile de d'aménager un terrain vierge et important que de travailler sur de petits projets, n'y a-t-il pas un risque de voir se réaliser rapidement les extensions prévues en zone 1AU et à ne pas voir évoluer le centre. Quels moyens spécifiques la municipalité envisage-t-elle de mettre en œuvre sur ce chantier urbain essentiel pour l'avenir

de Guebwiller ? L'idée d'écoquartiers a été avancée : fait-elle partie de vos projets ?

- L'économie de l'espace et la protection des espaces tampons entre la ville et la forêt (ou le vignoble)

Le PLU de Guebwiller reprend pour l'essentiel les zonages du POS en termes d'extension alors que les conditions économiques ont bien évoluées ainsi que les attentes des citoyens traduites notamment dans les lois récentes mais pas uniquement. La DDT s'interroge sur le fait que le PLU consommerait pour l'urbanisation plus de terrains qu'il n'en a été réellement construit pendant toute la durée du POS. Tout est-il réellement utile à la construction et comme de toute façon pour mobiliser les zones 2AU il faudra passer par une modification du PLU, ne peut-t-on pas se passer de les inscrire dès maintenant ?

Sur le même thème, l'idée de lier le débocage des nouvelles extensions à l'arrivée du tram-train (et donc à une attractivité supplémentaire de Guebwiller) est avancée : qu'en pensez-vous ?

La ville (et Guebwiller n'est pas la seule bien sûr) s'est très étalée au cours des dernières décennies et force est de constater qu'il n'y a plus de que des reliquats de ceinture verte (une bande au sud-ouest au-dessus de la rue Wilt) et le projet d'emplacement réservé pour une voirie future entre la rue du lion et le Peternit semble indiquer le sort qui lui sera dévolu.

N'y a-t-il pas contradiction entre l'édification de nouveaux quartiers, assez voyants pour ce qui est du coteau vignoble, avec l'affirmation d'un développement touristique et d'une politique de protection du cadre de vie ?

- Favoriser les déplacements doux : cette priorité est effectivement mise en œuvre autour des futurs points d'arrêt de la desserte ferroviaire et dans la conception d'ensemble des OAP 2 et CartoRhin : elle fait elle-même l'objet d'une OAP Spécifique (OAP1). Cependant comment justifier que les secteurs d'extension (Appenthal et autres sur le versant vignoble et Peternit sur le versant opposé) sont compatibles avec pour certains des pentes raides et un certain éloignement du centre-ville

3 : les OAP d'extension du bâti

- L'OAP 7 rue du Sable

Plusieurs interventions plaident pour un maintien du verger école et un respect des engagements antérieurs qui auraient été pris lors de l'achat du terrain par la commune. Ce projet a fait l'objet de réserve explicite du Parc Naturel des Ballons des Vosges. Je pense que ce secteur n'est pas favorable à la construction (vallon étroit, humidité du sol) et que la biodiversité qui y est présente (verger école certes vieillissant et rucher) mérite considération. Je suggère donc son retour en secteur protégé

- L'OAP 3 secteur de l'Appenthal

Ce projet est de loin celui qui a suscité le plus de réactions et a mobilisé la plupart des habitants du secteur soit par des contributions individuelles soit par une lettre en forme de pétition (35 signataires identifiés). Plusieurs sujets sont abordés :

L'unanimité se fait sur l'inaptitude de la rue du Trotberg à accueillir du trafic supplémentaire : la situation est déjà difficile actuellement pour les véhicules motorisés, dangereuse pour les cyclistes et les piétons car l'étroitesse ne permet pas la mise en place de trottoirs. Je partage cet avis et ne peut que donner un avis défavorable au projet avec cet accès. L'accès par le chemin du Heisenstein étant physiquement impossible (étroitesse entre des murs), d'autres solutions doivent être imaginées (Chemin du Sable avec un espace réservé à créer ? percement en direction de la RD ?). Ces éventuelles solutions doivent être couplées avec une nouvelle répartition des feux tricolores sur la RD et sa circulation déjà très chargée aux heures de pointe. L'impact de l'installation de nouveaux habitants sur ce côté de la route mérite sans doute une analyse détaillée.

La création de l'accès principal aux deux zones 1AU et 2AU par une voie nouvelle sur la parcelle 61 est aussi discutée : je ne relaierais pas, même si je les comprends, les objections des voisins immédiats sur la disparition de leur espace vert de proximité et la création de nuisances mais il faut s'interroger sur la configuration du carrefour avec la rue du Trotberg, sur la réelle viabilité hivernale de cet itinéraire rectiligne et très pentu (environ 20% sur 100 m) et surtout l'impact hydraulique en cas de forte pluie. Des riverains ont déjà installés des barrages de protection rue du Trotberg pour éviter l'inondation de leur habitation. Quelle solution peut-elle être proposée ? J'ajoute que ce problème hydraulique concerne l'ensemble du projet : le règlement prévoit que les problèmes d'eau pluviales doivent être traités à la parcelle mais est-ce réellement possible compte tenu de la pente et de la surface des parcelles. Les exutoires naturels sont rares sinon inexistantes.

Une partie des intervenants met en avant la perte d'un milieu varié et naturel qui héberge sans aucun doute nombres d'espèces de la diversité « banale » et qui est inclus dans le corridor écologique du lézard vert, espèce protégée. C'est l'artificialisation de cette surface importante et des deux plus petits territoires du Mannberg et du Schimberg qui rend nécessaire et réglementaire la proposition de compensations (le terrain du réservoir sur lequel nous reviendrons). L'artificialisation de ce secteur, très visible en outre doit être très réfléchi.

Au plan réglementaire, il me semble que les règles fixées pour une OAP ne peuvent s'appliquer qu'au territoire de cette OAP : or les accès ne figurent pas dans l'enveloppe et je pense qu'il faudrait en ajuster le contour en ce sens. L'autre solution est de définir des emplacements réservés, mais je crois que cela induit un changement de maîtrise d'ouvrage sans doute non souhaité.

Enfin je ne peux pas m'empêcher de penser à la faisabilité technico-économique du projet : la densité fixée par le Scot et le relief chahuté, va conduire à des parcelles petites. Elles seront couteuses car les aménagements collectifs seront conséquents comprenant en particulier la solution aux problèmes des eaux pluviales, la consolidation des murs de soutènements en grès en état vieillissant et qui supporteront difficilement des travaux au-dessus. Les règles fixées sur la constructibilité (15m du Steinweg improprement appelé ruisseau, 4m des voiries, 3 m des voisins) sont évidemment contraignantes et conduiront à une impression de masse dont l'intégration au paysage reste à prouver. Il faudra aussi, et préalablement à la vente des lots résoudre le problème du bruit de la fonderie particulièrement gênant sur le côteau en cause.

- Les OAP 4 (Chemin du Schimberg) et 5 (Chemin du Mannberg)
Ces deux projets n'ont pas fait l'objets de remarques spécifiques en dehors de certaines contestations sur l'urgence de définir des maintenant des zones 1AU d'extension urbaine. Au plan environnemental, la situation est très comparable à l'Appenthal, en revanche, en raison de leur taille beaucoup plus réduite, les impacts paysagers et les difficultés d'accès sont plus réduits
- L'OAP 6 Ballon /Peternit
Les observations sont là aussi en nombre significatif et portent presque exclusivement sur les problèmes d'accès. Il est prévu un bouclage avec la rue du Kreyenbach et l'élargissement du haut de la rue du ballon. La bretelle indiquée comme emplacement réservé 6 sera examinée plus loin.
Certes cette rue du ballon dans sa partie inférieure est assez étroite, encombrée de voitures en stationnement et pentue. Cependant elle n'est pas comparable avec celle du Trotberg, la circulation, même avec la réalisation du lotissement, y serait bien moindre et piétons et sans doute cyclistes peuvent éviter cette partie encombrée en rejoignant la rue inférieure par le sentier existant au-dessus de la nouvelle copropriété. Enfin l'élargissement côté amont de cette portion de rue est physiquement possible : pourquoi ne pas l'inscrire en emplacement réservé lié au lotissement ?
Le bouclage n'aggraverait pas, au contraire, les problèmes que connaissent actuellement les habitants de la rue du Kreyenbach et doit être conservé et réalisé si le lotissement se fait.
Au plan environnemental, je dirai que les dégâts sont déjà faits puisque la forêt initiale a été défrichée il y a une quinzaine d'années. Enfin, le relief étant plus calme les problèmes hydrauliques devraient être plus facilement solubles le prix de revient au m² devrait être plus modéré qu'à l'Appenthal.
Enfin la limite actuelle de l'OAP ne condamne-t-elle pas définitivement la constructibilité opérationnelle des hauts des terrains de la rue du Kreyenbach qui paradoxalement sont passés de NA dans le POS à Uc dans le PLU ? Ne peut-on envisager l'inclusion de ces surfaces dans l'OAP pour en intégrer la desserte ?

- L'OAP 9 de la piscine

Le but indiqué est la possibilité d'ouvrir une voie de circulation améliorant la desserte des équipements publics du secteur et soulageant la circulation dans les quartiers d'habitation. Le recours à l'OAP me paraît totalement inadapté à ce type de projet, la définition d'un espace réservé serait sans doute plus opérante. En outre, si l'on voit bien où serait son raccordement au sud, le débouché au nord me laisse perplexe. Enfin sur le fond, je ne vois pas dans le dossier de justification suffisante à la destruction d'un espace de verdure, de calme et de loisirs sans doute apprécié par les usagers du complexe. Sauf explications complémentaires très convaincantes de votre part, je serai amené à donner un avis défavorable à ce projet. Mais peut être le véritable but a-t-il été mal exprimé et je souhaiterais si possible des éclaircissements.

4 : le secteur du Vallon

Il s'agit d'une zone 2AU dont je crois avoir compris qu'elle était propriété de la commune. Elle a été inscrite au titre de « zone touristique » hors du quota déterminé par le Scot pour les surfaces d'extension urbaine. Deux intervenants plaident pour le maintien en espace de promenade de ce secteur peu pentu et il est vrai que le texte soumis à enquête laisse perplexe.

Le règlement du Plu prévoit en effet que cette zone est « réservée au développement touristique et aux équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette rédaction extrêmement générale laisse ouverte beaucoup de possibilités comme (liste issue de ma propre imagination) un hôtel, une piscine, un établissement équestre, un gymnase, un camping ...). Je pense que la commune devrait soit préciser ses intentions dans une nouvelle rédaction soit ne pas parler de cette zone dont la mobilisation nécessitera de toute façon une modification au PLU.

5 : sur la zone de compensation écologique

L'Autorité Environnementale recommande d'appliquer la méthode ERC (Eviter, Réduire, Compenser) avant d'envisager les extensions urbaines et de proposer ensuite des mesures compensatoires proportionnées aux impacts résiduels. Sont considéré comme devant être compensés s'ils sont maintenus les secteurs du Sable et de l'Appenthal et le terrain proposé est considéré comme insatisfaisant. Il s'agit d'une parcelle en haut du lotissement des côteaux de l'Appenthal, parcelle sur laquelle est implantée le réservoir d'eau potable et dont le reste est à l'état de forêt. Elle est insatisfaisante à la fois par sa superficie et par sa nature inapte à l'accueil du lézard vert en l'état.

La question est donc, si vous maintenez l'opération de l'Appenthal, quelle amélioration à ce projet de compensation pouvait vous apporter au dossier ?

6 : sur le secteur chemin du Liebenberg/rue de l'ermite

Une zone 2AU a été définie dans ce secteur : le territoire est mité par des petites constructions légères (cabanons, cabanes de jardins) et cette surface assez importante ne présente aucun intérêt patrimonial, ni paysager, ni environnemental (terrains complètement anthropisés). Je serais favorable à un classement de ce secteur en zone 1AU en substitution d'autres à forts enjeux en considérant que comme certaines friches en ville cela représente la reconquête d'un terrain gaspillé.

Dans cet esprit je suis favorable à la demande de reclassement en zone UC de la parcelle de M Metzger ainsi que de 3 parcelles voisines comprenant en particulier une maison rénovée et habitée à l'année (voir Observation A19)

7 : sur les emplacements réservés

La quasi-totalité des emplacements réservés prévus trouvent facilement leur justification et n'appellent pas de question de ma part. Toutefois je m'interroge sur la finalité (et la nécessité de les réaliser) de deux « projets » compte tenu de leur coût prévisible et de leur impact sur le milieu. Il s'agit de l'élargissement du chemin du Schimmelrain et de celui qui le prolonge vers le Kreyenbach (numérotés 2 et 3) qui a fait l'objet d'une intervention (RD 22) que je partage complètement et la jonction Rue du Lion-Peternit (numéroté 6). Cette dernière n'est pas indispensable à la réalisation du lotissement, elle est située en plein terrain de près et vergers qu'elle dénaturerais définitivement et je pense qu'il serait mieux de la retirer du projet.

Il y a eu aussi une intervention contestant l'utilité de l'emplacement réservé 19 destiné à élargir le chemin du Kitterlé en raison du « très faible trafic ». J'ai pu constater que le chemin était effectivement très étroit mais que son élargissement correspondrait à des travaux conséquents. Maintenez-vous cette disposition du PLU ?

8 : sur la réglementation sur les commerces

Dans un souci de maintenir le dynamisme commercial du centre-ville vous édictez une réglementation selon laquelle sur les voies délimitées sur la carte 4^e. il sera interdit de changer l'usage des rez-de-chaussée actuellement en surface commerciale. Avez-vous un diagnostic sur l'origine de la disparition des commerces (pressions financières ou autres des propriétaires ou disparition du client parti vers d'autres modes d'achat) ? Ma crainte dans ce dernier cas est de

voir se multiplier les devantures vides ce qui a un effet extrêmement déprimant (voir la rue principale de Ste Marie aux Mines).

Etabli à Eguisheim par le commissaire enquêteur le 25 octobre 2017



Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur

Annexes : analyse individuelle des contributions à l'enquête publique.
Reflexions sur les avis des PPA

Note du rédacteur : ces annexes sont des extraits conformes du texte du rapport et par soucis d'éviter les redondances n'ont pas été joint une nouvelle fois à cet emplacement



annexe 4

Michel LAFOND
Commissaire Enquêteur
6 rue de dagsbourg
68 420 EGUISHHEIM

Guebwiller, le 08/11/2017

Service Urbanisme
Pôle Développement du Territoire
Affaire suivie par : Maïté SIEGLER
E-mail : urbanisme@ville-guebwiller.fr
Courrier n°2017-062

Objet : Réponse en retour au Procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guebwiller

Monsieur,

Par la présente, j'ai le plaisir de faire suite à votre Procès-Verbal de synthèse concernant l'enquête publique sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guebwiller.

Vous trouverez donc ci-après des éléments de réponses quant aux observations que vous avez pu formuler. Concernant la forme de notre mémoire en réponse, il s'appuie sur le plan que vous avez proposé dans votre Procès-Verbal.

Nous tenions également à vous remercier pour l'accueil que vous avez réservé aux différents administrés qui sont venus vous voir lors des quatre permanences tenues en Mairie. Votre disponibilité, votre patience ainsi que votre qualité d'écoute ont été vivement appréciées.

1 : La participation du public et les contributions

Nous notons, avec satisfaction, le nombre important de consultations des documents par nos concitoyens et le nombre, tout aussi représentatif, des observations émises dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 septembre au 21 octobre 2017. Cela traduit l'implication de la population dans l'élaboration du PLU et surtout l'intérêt qu'ont suscité l'évolution et le devenir de notre Ville pour les prochaines années.

Nous avons analysé chaque demande avec attention et dans la mesure du possible nous avons toujours essayé d'y répondre favorablement.



2 : Sur la problématique générale du document

2-2 l'évolution démographique

Effectivement, Guebwiller tend vers un objectif d'évolution de +60 habitants par an dans la durée de vie du futur PLU. Ce changement de perspective s'appuie sur deux points.

Premièrement, sur le SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon, où on le rappelle Guebwiller (ainsi que Buhl, Soultz et Issenheim), constitue le pôle urbain principal d'une entité de plus de 70 000 habitants. Ce pôle, qui concentre déjà de nombreux équipements et services à la population (par exemple : équipements scolaires importants et en nombre, et dont les capacités d'accueil ne sont pas encore atteintes) est appelé à se développer en priorité. Pour exemple, il est prévu un développement important de la zone d'activité intercommunale (zone de type 1 dans le SCoT). Cela induira une croissance d'attractivité et redynamisera la commune.

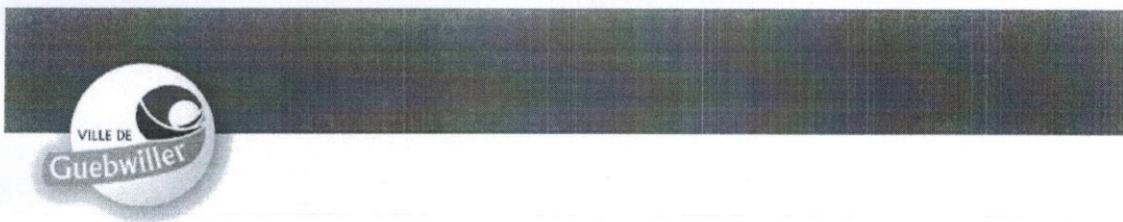
Au sein même de ce document cadre, c'est une évolution moyenne de +0,6% par an au sein de son périmètre et sur une échelle de 20 ans qui a été fixée. Ainsi, le PLU de Guebwiller se doit d'être compatible avec ces chiffres. Il faut également rappeler que les instances du SCoT ainsi que le Sous-Préfet ont émis un avis favorable sur le PLU. L'évolution démographique envisagée pour Guebwiller a donc été agréée.

Deuxièmement, la commune souhaite voir évoluer son territoire par le biais d'une politique volontariste. C'est pourquoi la municipalité met tout en œuvre, de manière prioritaire et depuis le début de son mandat, afin de restaurer l'attractivité de la Ville. Le développement de l'habitat, dans un objectif de mixité urbaine et spatiale, s'avère indispensable afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Ces besoins sont estimés à 1000 logements d'ici 2030 pour répondre à l'évolution démographique et aux modifications sociologiques (la décohabitation des ménages étant un facteur important, induisant la diminution de la taille des logements et l'accroissement de leur nombre).

Il convient également de rappeler que Guebwiller est une ville en mutation du fait du déclin des activités économiques passées, spécialisées, comme le textile. Mais que néanmoins, entre 1982 et 2008, la population a augmentée de plus de 800 habitants, avec des périodes de plus forte hausse de population (+0.6% par an entre 1990 et 1999). Ces objectifs d'évolution ont donc déjà été atteints, et c'est tout l'enjeu de la Ville qui consiste à redynamiser son territoire, de manière à renforcer encore sa polarité et sa fonction de ville-centre.

Le PLU prend également en compte le projet de réouverture de la ligne ferrée, qui sera un puissant vecteur d'attractivité et de développement pour la commune.

(Référence : tome 1 du PLU arrêté, p33)



2-3 des questions sur la mise en application des objectifs du PADD

- Le renouvellement de la Ville :

Le potentiel de développement a été calibré en fonction des objectifs de développement et de redynamisation du SCoT, comme précisé avant. Les besoins en foncier qui en découlent s'appuient en priorité sur le potentiel disponible intra-muros, ainsi que sur le potentiel de logements vacants. Les espaces en friches, dents creuses et mobilisation des logements vacants (aussi nombreux car ne répondant pas aux typologies recherchées) ne permettront de répondre qu'à la moitié des besoins en logements (soit près de 515 logements – cf p.34 et 35 du rapport de présentation, tome 1). A cela s'ajoute la nécessité de prendre en compte les besoins fonciers pour les infrastructures et les équipements hors logements (exemple de la nouvelle gendarmerie, parking, aire de jeux, activité économique etc.).

Le potentiel intra-muros n'étant pas suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins, des extensions ont donc été délimitées, en cohérence avec les extensions retenues par le SCoT. L'essentiel des sites d'extensions, soit 66%, est par ailleurs inscrit en zone de réserves foncières 2AU et ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'au fur et à mesure des besoins par voie de modifications du PLU avec enquête publique. Cela induit donc une notion de phase et surtout d'ouverture échelonnée dans le temps. Le développement de l'offre foncière reste l'élément essentiel pour répondre aux différents besoins en termes de typologies et de confort des logements recherchés par de nouveaux habitants.

Tous les enjeux liés à la recomposition de la ville sur elle-même, en particulier au cœur des friches, sont largement pris en compte dans le PLU, et la requalification des friches en amont de la ville (secteur 1AUc) constitue une priorité pour la Ville. Cependant, une telle reconversion demande de nombreuses études en amont, et l'aménagement de certains sites en faveur des logements sont complémentaires, à la fois en termes de calendrier et dans le cadre d'une diversification du parc de logements. La commune s'appuiera donc sur différents moyens, par exemple l'existence d'un diagnostic fiable du parc actuel de logements (étude sur les logements vacants). Elle pourra également utiliser son droit de préemption dès l'approbation du PLU afin de mettre en place des projets et cela en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier pour le portage des opérations. Il faut aussi préciser que la ville est engagée dans l'expérimentation des villes moyennes (politique du logement privé et plan d'actions pour restaurer l'attractivité), opération menée par l'Etat.

La notion d'écoquartier et tout aménagement en faveur d'un développement durable sont et seront pleinement intégrées à la réflexion et mis en avant dans la mesure de leur faisabilité au moment de la réalisation des aménagements et d'études préalables liées. La municipalité y sera fortement attentive.



- L'économie de l'espace et la protection des espaces tampons entre la ville et la forêt (ou vignoble)

Les remarques émises par la DTT dans leur retour sur le PLU arrêté concernent les volumes des zones dites « NA » du POS et les zones « AU » du PLU. Or, cette comparaison porte sur le POS en vigueur au moment de l'élaboration du PLU, document qui a connu de nombreuses modifications depuis son approbation en 1983. En effet, le POS a connu de nombreux reclassement de zones NA en zone urbaines. A l'origine et comme le précise le rapport de présentation de l'époque, le POS de Guebwiller approuvé en 1983 comptait 62 ha de zones NA (dont une partie concernait le développement économique et des équipements à l'aval de la ville). Cela représente près de 5 fois plus de zones urbanisables futures que ce que prévoit le nouveau projet de PLU.

Comme déjà indiqué précédemment, les zones d'extension ont été calibrées en fonction des besoins estimés. Effectivement, les zones 2AU nécessiteront une modification du PLU pour les voir s'ouvrir à l'urbanisation. Il n'est pas possible de ne pas les inscrire dès maintenant (sauf exceptions) puisque la législation ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation de zone agricole ou naturelle par simple voie de modification du document d'urbanisme. En outre, une vision à long terme permet d'éclairer les habitants et la municipalité sur le développement futur du territoire et d'anticiper de manière cohérente, les actions et les besoins en termes d'infrastructures, de réseaux et de services.

Le classement dès aujourd'hui en 2AU de ces zones d'extension urbaines futures, permet à la commune de pouvoir exercer son droit de préemption sur la vente de terrain, le cas échéant, ce qui n'est pas prévu par le législateur en zone naturelle ou agricole.

Il convient également de rappeler que l'espace guebwillérois est fortement contraint et que le meilleur équilibre entre développement du territoire et préservation des espaces naturels a été recherché. L'ensemble des sites de développement urbain se situe en continuité du bâti existant. De plus, des règles ont été introduites pour assurer une intégration harmonieuse des constructions futures ce qui limitera l'impact paysager.

La notion de cadre de vie ne se résume pas qu'aux espaces laissés en zone Naturelle, mais correspond à un ensemble d'éléments mis en œuvre comme par exemple la protection de parcs ou de bâtiments, la valorisation des espaces publics etc. Le développement du tourisme ne doit pas tendre vers une muséification de la Ville.

Concernant le retour du tram-train, bien que la réouverture de la ligne ferrée soit un vecteur économique majeur, la commune ne peut se permettre de s'appuyer uniquement sur ce vecteur pour organiser son développement urbain futur. La commune de Guebwiller dispose de nombreux autres atouts qu'elle souhaite exploiter afin de renforcer sa polarité et son attractivité.



- Favoriser les déplacements doux :

Le PLU constitue un document cadre et par ce dernier, la ville met en avant sa volonté de développer et de sécuriser les déplacements cyclables et piétons dans l'ensemble de la Ville. Cet objectif de préservation et de mise en avant des cheminements doux apparaît, lorsque cela est possible, notamment par l'intégration effective de ces notions dans les OAP.

A ce jour, les évolutions technologiques, comme par exemple les vélos à assistance électrique, facilitent les déplacements malgré des topographies difficiles. De plus, les sites d'extension 1AU ne sont pas plus éloignés du centre-ville que des quartiers périphériques déjà existants. On peut notamment citer le lotissement du Bois Fleuri qui s'est aussi réalisé sur un terrain en pente et qui ne pose aucune difficulté à ce jour. Par ailleurs, il faut préciser que le site de l'Appenthal est proche du futur arrêt ferroviaire et du projet de requalification des friches.

3 : les OAP d'extension du bâti

- L'OAP 7 rue du Sable

Compte tenu des différentes observations émises dans le cadre du retour d'avis PPA et de l'enquête publique et considérant la très faible importance de l'évolution du PLU du fait de sa taille, il a été décidé de supprimer la zone 2AU chemin du sable et de ce fait de reclasser le secteur en zone agricole. Le verger existant sera donc totalement préservé.

- L'OAP 3 secteur de l'Appenthal

Compte tenu des différentes observations émises dans le cadre du retour d'avis PPA et suite à la consultation de la population dans le cadre de l'enquête publique, il est proposé de modifier les dispositions du PLU arrêté, et notamment le cahier des OAP, en renforçant le système de desserte au secteur afin d'améliorer les flux de véhicules et sa sécurité.

Ainsi, l'accès initial passant par une parcelle non construite, sera prolongé jusqu'à la RD 430 avec un accès direct sur la rue du Général de Gaulle. Cela permettra de réduire l'impact sur le débouché de la rue du Trotberg.

Dans le même objectif d'amélioration, le chemin du Heisenstein sera élargi. Le mur de soutènement existant actuellement dans cette voie est très dégradé et des travaux de reprise sont déjà prévus très prochainement. Il sera donc possible d'élargir la voie à ce moment-là, en reculant le mur de soutènement lors de ces travaux de remise en état. L'élargissement de cette voie permettra de mettre en place un possible bouclage avec l'accès principal rue du trotberg/rue du Général de Gaulle.



En outre, l'OAP sera complétée par des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales afin de prévenir tout risque d'écoulement pluviaux et de coulées de boue : une étude hydrologique sera obligatoirement réalisée et des ouvrages adaptés à la bonne gestion des flux devront être mis en place au moment du projet d'aménagement général.

Le règlement de la zone UC sera également complété pour indiquer que les dispositions des OAP s'y appliquent.

Il est précisé que les 15m de recul intégrés aux prescriptions de l'OAP ont été mises en place pour des raisons environnementales.

Pour finir, la problématique du bruit est à relativiser puisque cette dernière n'a posé aucune difficulté dans la commercialisation du lotissement de l'Appenthal déjà existant.

Pour illustrer les différentes propositions ci-avant, une nouvelle carte de l'OAP est présentée.





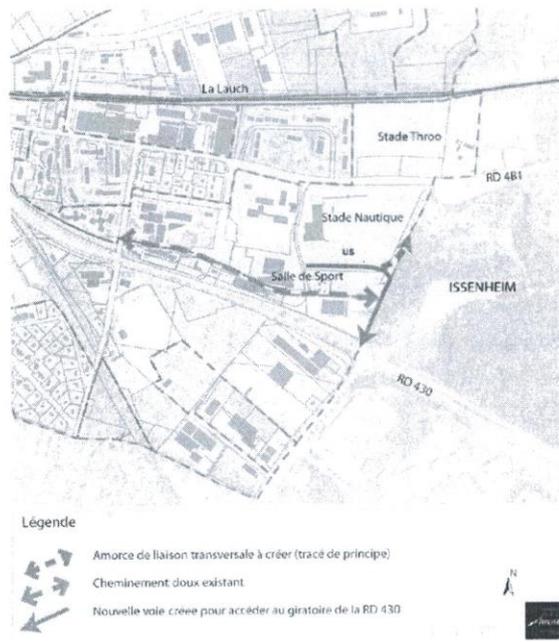
- L'OAP 6 Ballon/Peternit

Concernant la mise en place d'un emplacement réservé en amont de la rue du Ballon, il convient de préciser que la zone sera de faible densité et que le bouclage permettra une fluidité de la circulation. La rue du Ballon sera donc suffisante pour répondre à la problématique du flux de véhicules et la mise en place d'un emplacement réservé n'est pas retenue.

Concernant la constructibilité des hauts des terrains de la rue du Kreyenbach, ces derniers ont été reclassés en zone UC car justement présents dans une zone déjà urbanisée et raccordée. Il est prévu que les accès et raccordements à ces fonds de parcelles s'effectuent par la rue du Kreyenbach. Le chemin rural longeant la zone d'extension du Ballon a pour vocation de garder une utilisation piétonne et cyclable, là encore pour favoriser les déplacements doux.

- L'OAP 9 de la piscine

Il est proposé de reprendre la rédaction de cette OAP pour préciser et éclaircir son orientation. Cette zone doit être maintenue et renforcée dans sa vocation sportive et de loisirs. Son accès doit être clairement défini et dans le cadre d'une desserte optimale de ce secteur, une amorce de principe et non plus un tracé précis sera proposé. (cf ci-dessous).



MAIRIE DE GUEBWILLER
73, rue de la République - B.P. 159 - 68503 GUEBWILLER CEDEX
Tél. : 03.89.76.80.01 - Fax : 03.89.74.13.23 - villedeguebwiller@guebwiller.com - www.ville-guebwiller.fr



« La zone définie devra maintenir sa vocation sportive, en privilégiant les infrastructures liées aux différentes pratiques sportives et de loisirs. Afin d'assurer la bonne desserte du pôle d'équipements sportifs et de loisirs, un passage devra également être préservé pour réaliser une liaison routière entre la RD 430 (à hauteur du giratoire) et la RD 4b1. » (Extrait cahier OAP)

La mise en place d'un espace réservé nécessite un tracé précis qu'il n'est pas possible de fournir à ce jour. De plus, il s'agirait d'une finalité opérationnelle directe, alors que le PLU n'est à ce niveau qu'un document d'orientation.

4 : le secteur du Vallon

La volonté de la municipalité est de préserver cette zone verte, mais néanmoins de ne pas empêcher un développement touristique ou de loisirs. De ce fait, il est proposé de modifier le règlement et de le préciser afin que la notion de développement touristique et d'équipements d'intérêt collectif et services publics soit affinée. En effet, seuls des structures légères, n'impactant que peu le territoire naturel et le paysage, sont attendues. (cf ci-dessous).

« AU2.6 : Le secteur 2AU dit « du vallon » (situé à proximité de la promenade Déroulède) est réservé au développement touristique et aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour les structures légères. »

5 : sur la zone de compensation écologique

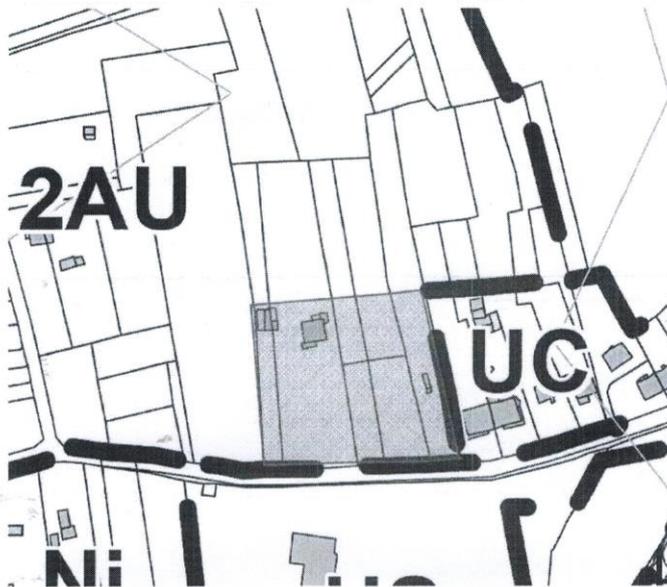
Afin de réduire considérablement l'impact environnemental des zones d'extension, il a été décidé de supprimer la zone 2AU du chemin du Sable. Cette dernière se trouvait être le secteur induisant le plus de conséquences sur le corridor écologique et notamment sur le lézard vert. Compte tenu de cette suppression, le bilan environnemental devrait se trouver largement amélioré.

6 : sur le chemin du Liebenberg/rue de l'ermite

Cette zone présente un morcellement foncier important et de plus, ces espaces de prairies étaient déjà inscrits dans le POS comme réserve foncière. Ainsi, en l'absence d'un plan global il n'est pas proposé de reclasser cette zone en 1AUa.

Concernant le reclassement de la parcelle de M Metzger et des parcelles voisines, la demande est reçue favorablement et il est proposé de modifier le plan de zonage afin de les intégrer en zone UC.

(cf ci-après)



Intégration de la zone bleue à la zone UC

7 : sur les emplacements réservés

Après études complémentaires, les emplacements réservés numéros 2 et 6 seront supprimés. Néanmoins la commune reste favorable au maintien de l'emplacement réservé numéro 3 pour l'élargissement de voirie pour des raisons de sécurité, sachant que des constructions doivent encore se réaliser dans ce secteur. Par ailleurs, cet emplacement réservé existait déjà dans le cadre du POS.

Concernant l'emplacement réservé numéro 19, chemin du Kitterlé, suite à de récents projets, la réalisation de l'alignement tel que présenté n'est plus techniquement faisable. De ce fait, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

8 : sur la réglementation sur les commerces

La volonté de la commune est de renforcer la vocation commerciale de son centre-ville afin de réaffirmer son attractivité. Pour ce faire, elle met en œuvre de nombreuses actions (personnel communal en charge des commerces, rencontres diverses avec les commerçants, élaboration d'une charte des devantures etc). Grâce à ces dernières, on constate une augmentation du nombre de commerces ouverts.



Afin de poursuivre dans cette voie, une des mesures à mettre en œuvre dans le cadre du règlement, jugée opportune, a été l'interdiction de changer l'usage des rez-de-chaussée actuellement à vocation commerciale pour certaines rues du centre-ville. Ce principe traduit la volonté de maintenir des Rez-de-chaussée commerciaux, et non d'activité.

Vous trouverez ci-après nos éléments de réponses à l'attention des différentes remarques émises par les particuliers et PPA.

Nous espérons vivement que les différents éléments de réponses que nous avons pu vous transmettre par ce mémoire, auront pu répondre à vos interrogations et levé vos réserves. Nous restons, bien entendu, à votre disposition pour toutes précisions qui vous seront nécessaires.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,

Francis KLEITZ
Conseiller Régional



Réponses aux demandes des particuliers et PPA :

Annexe 1 : avis sur les observations recueillies

3-8-1 Analyse des observations générales

- Observation RD 31 de Mme Dreyer :
cf réponse concernant l'OAP Appenthal donnée ci-avant
- Observation RD 32 de M Tacquard et Observation RD 33 de M Bischoff :
cf réponse concernant le retour du train donnée ci-avant
- Observation RD 38 de Mme Mey :
La zone 2AU chemin du sable sur laquelle se trouve un verger est reclassée en zone agricole.
- Observation Rd 40 de M Herrb :
Il est rappelé que les principales zones d'extension sont bien fléchées dans le PADD. Les nouvelles technologies (comme les vélos à assistance électrique) permettent de palier aux difficultés topographiques. Les dents creuses intra-muros ainsi que les logements vacants ne permettent pas, à eux seuls, de répondre aux besoins futurs.
- Observation A10 (identique RD44) et M et Mme Faessel co-signé par 35 habitants du quartier de l'Appenthal :
Dans le cadre de ce PLU, les grandes structure paysagères ont été maintenues et les paysages emblématiques protégés. De même, Guebwiller a intégré une forte protection patrimoniale à ce document. La vitalité et l'attractivité recherchée par la ville est favorable au développement de la filière touristique.
- Observation RD 45 de M Hupfel :
cf réponse concernant l'OAP Appenthal donnée ci-avant
- Observation RD 47 de Mme Starck :
La commune rappelle qu'elle a organisé 4 réunions publiques dans le cadre de la concertation, dont une relative au règlement et zonage. De plus l'intégralité des documents ont été (et sont) disponibles sur le site internet de la commune.
Concernant le volet écologique, il est précisé que la fonctionnalité du corridor écologique est bel et bien maintenue et qu'avec la suppression de verger 2AU chemin du Sable, le bilan environnemental est considérablement amélioré.
- Observation RD49 de Mme Proteau :
Les terrains disponibles en ville ont été pris en compte dans le PLU. Les extensions correspondent à une vision à long terme de l'urbanisation.
- Observation RD 52 de M AULLEN :
cf réponse concernant l'OAP Appenthal donnée ci-avant ainsi que la réponse précédente.
Concernant les aires de covoiturage, la commune y est tout à fait favorable. Néanmoins cette réflexion doit être menée au niveau intercommunal et non directement dans le PLU.
- Observation A13 (et RD 56 identique) de M Laucher en tant que Président de l'Association Guebwiller Environnement et Cadre de vie :
cf réponse concernant l'OAP Appenthal donnée ci-avant
cf réponse concernant l'OAP du Ballon donnée ci-avant
Nous ne relevons pas d'incohérence, les principaux sites d'extension étant déjà fléchés dans le PADD puis déclinés dans les autres pièces du PLU.
De plus, il est rappelé que les besoins de la ville ne se résument pas uniquement en nombre



de logements. Il est nécessaire d'y ajouter les activités économiques (bureaux, commerces), équipements, parking, square, préservation de la trame verte intra-muros qui demandent également du foncier.

Par ailleurs, il ne faut pas oublier la problématique de la rétention foncière et Guebwiller n'est pas un village mais bien une ville, à redynamiser.

Il est également rappelé que 66% des zones d'extension sont classées en 2AU, c'est-à-dire en réserve foncière.

- Observation RD 57 (anonyme):
Il est rappelé que le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges a émis un avis favorable au projet. Le PLU est donc conforme avec la charte du PNRBV.
- Observation RD 58 de Mme SPREYZ :
cf réponse donnée ci-avant sur l'évolution démographique.
- Observation RD62 de M Gable :
Il est précisé que l'on retrouve une densité très forte dans le centre-ville, par ailleurs plus forte que dans les quartiers actuels et futurs dans les zones d'extensions 1AUa.
- Observation R3 de Mme Triponel :
Cf réponse donnée ci-avant sur le renouvellement de la ville
- Observation RD 60 de Mme Pozzi :
Cf réponse donnée ci-avant sur l'OAP de l'Appenthal

3-8-2 Analyse des observations concernant le secteur de l'Appenthal

- De manière générale, cette rubrique rapporte à la réponse donnée ci-avant sur l'OAP de l'Appenthal.
(observation RD 3 et RD 5 de M Dreyer ; observation RD 6 ; observations RD 9, RD 14 et RD 17 M Linard ; observation A3 de Mme et M Corti (identique observation RD 15) ; observation A 4 de M Obert ; Observation A5 de Mme Lips ; Observation A 7 de Mme et M Voegelin ; Observation A 8 de M et Mme Sitterle ; observation RD 23 de M Waller ; observation RD 27 de Mme Cortinovic ; observation RD 28 de la famille Ziemiak ; observation RD 29 de M Thomas ; observation RD 30 ; observation RD R1 de M Ehrhardt ; observation R2 de M Winter ; observation RD 35 ; observation RD 36 de Mme Reinhardt ; observation RD 46 de M Gaillard ; observation A 16 de Mme Spreyz identique a RD 55 ; observation RD 59 et M et Mme Boutet ; observation RD 61 ; observation RD 68 ; observation A 17 de M S Spreyz ; observation A 18 de M O Spreyz ; observation A15 des MMs Windenberger ; observation A 12 de Mme Grivel-Imhoff ; observation A11 de M et Mme Andres ; observation A9 de Mme Negrette).
- Observations A et RD1 (identiques) de M et Mme Lach :
Il est rappelé que l'INAO, la DDT et autres PPA ont émis un avis favorable au projet et aux extensions envisagées, en particulier 1AUa de l'Appenthal.
- Observation A14 de M et Mme Lach :
L'ARS a fait une erreur d'interprétation du SCoT. Les options du PLU sont tout à fait compatibles avec le SCoT ; le SCoT et la DDT ayant émis un avis favorable.
- Observation RD 4 de M Bader :
L'essentiel des espaces agricoles sont protégés et donc de ce fait, la biodiversité également. De plus la suppression de la zone 2AU chemin du Sable ainsi que son reclassement en zone A va considérable dans le sens de l'amélioration du bilan environnemental.

MAIRIE DE GUEBWILLER

73, rue de la République - B.P. 159 - 68503 GUEBWILLER CEDEX
Tél. : 03.89.76.80.61 - Fax. : 03.89.74.13.23 - villedaguebwiller@guebwiller.com - www.ville-guebwiller.fr

-page 12 sur 16



- Observation RD 11 Mme A Corti :
Il est rappelé que l'INAO a émis un avis favorable au projet de PLU.
- Observation RD 12 de M Hunolt :
La municipalité va dans le même sens, en privilégiant en premier lieu la reconversion des friches. Le terrain en question fait déjà l'objet de réflexion et a été intégré aux OAP sans règlement.
- Observation RD 19 de M Petersen :
Les nuisances induites découlent d'une activité privée qui fait déjà l'objet d'un suivi au titre des installations classées.
- Observation RD 20 (anonyme) :
Il n'y a pas de contradiction puisque les grandes orientations sont respectées et que les modalités précises sont encore affinées.
- Observation RD 21 de M Lips :
Les incidences ont été évaluées dans le cadre de l'évaluation environnementale. Concernant la zone spécifique de l'Appenthal, lorsque la zone 2AU sera ouverte, elle fera l'objet d'une modification du PLU avec étude environnementale si la MRAe le demande.

3-8-3 Analyse des observations concernant le secteur du chemin du sable

- Observations RD 2, RD 18 (identique A 6) et RD 37 de Mme Capitaine ; observation RD 26 ; observation RD 34, observation RD 50 des familles Welter-Fischer ; observation R4 de Mme Perier et M Black :
Cf réponse donnée ci-avant concernant l'OAP 7 rue du Sable : la zone étant supprimée et reclassée en zone A, les problématiques soulevées se trouvent résolues.

3-8-4 Analyses des observations concernant le secteur Ballon/Peternit/Schimmelrain

- Observation RD13 de M Schaaf :
Aucun commentaire
- Observation RD 22 de Mme Hassenforder :
Cf réponse donnée ci-avant concernant les emplacements réservés
- Observation RD 24 de Mme Weltzer :
Cf réponse donnée ci-avant concernant l'OAP 6 du Ballon
- Observation RD 53 de M Pagotto :
Cf réponse donnée ci-avant concernant l'OAP 6 du Ballon
- Observation RD 54 de Mme Triponel :
Cf réponse donnée ci-avant concernant l'OAP 6 du Ballon
Il est également précisé que ce secteur ne figure pas comme un réservoir de biodiversité ni dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ni dans l'étude environnementale établie pour ce projet de PLU.
- Observation RD 63 de M Martin :
Cf réponse donnée ci-avant concernant l'OAP 6 du Ballon



- Observation RD 64 :
Cela sera effectivement pris en compte au moment du dépôt et de la demande du permis d'aménager.

3-8-5 Analyse des observations concernant le secteur du vallon

- Observation RD 16 de M Kohler et RD 51 de Mme Kohler :
Cf réponse donnée ci-avant concernant la zone 2AU du Vallon.

3-8-6 Analyse des observations générales ou diverse

- Observations RD 6, RD 8, RD 42 et RD 43 de M Gantner ; observation RD 25 et RD 41 de M Gross ; observation RD 48 :
Ces suggestions seront à étudier dans le cadre d'un plan de circulation et non dans le cadre d'un PLU.
- Observations RD 10 de M Schmitt :
Ce dernier sera ajouté à la liste des établissements scolaires.
- Observation RD 13 de Mme Abecassis :
Les friches ont été prises en compte dans le cadre du PLU, c'est d'ailleurs un des objectifs majeurs de ce document.
- Observation RD 65 de Mme Triponel :
La municipalité va dans ce sens et les possibilités de création d'éco quartier ou d'aménagements favorables au développement durable seront mises en avant.
- Observation RD 67 :
Aucun commentaire
- Observation RD 66 de Mme Gable :
Cf réponse donnée ci-avant concernant l'OAP chemin du sable et le secteur du Vallon
- Observation R 5 de M Chikh :
Cf réponse donnée ci-avant concernant les emplacements réservés
- Observation A 19 de M Metzger :
La demande est prise en compte ainsi que l'élargissement de la zone UC aux parcelles voisines.
- Observation A 20 de Hansen :
Compte tenu du manque de réseau et de l'insuffisance de la voirie, la demande ne peut être prise en compte.

MAIRIE DE GUEBWILLER

73, rue de la République - B.P. 159 - 68503 GUEBWILLER CEDEX
Tél. : 03.89.76.80.61 - Fax. : 03.89.74.13.23 - villedaguebwiller@guebwiller.com - www.ville-guebwiller.fr

page 14 sur 16



3-6 Les avis des Personnes Publiques Associées

La commune note l'absence d'analyses de retour d'avis de deux PPA : celle de de la Communauté de Commune de la Région de Guebwiller et celle du Conseil Départemental. Elle rend attentive Monsieur le Commissaire Enquêteur à l'obligation de lister l'ensemble des retours d'avis PPA.

Le sous-préfet de Thann-Guebwiller :

Concernant les mesures compensatoires qui mériteraient d'être renforcées, la Ville propose la suppression de la zone 2AU chemin du Sable ce qui améliorera considérablement le bilan environnemental du PLU.

Concernant la protection de bâtiments au sein de l'emprise des friches Schlumberger, la municipalité n'y est pas favorable compte tenu de la difficulté déjà majeure d'une reconversion. De plus, à ce jour, le projet d'aménagement qui se réalisera sur cette emprise n'est pas encore connu.

Les recommandations concernant la zone de chablis seront prises en compte.

L'agence Régionale de Santé (ARS) :

Comme vous avez pu le relater, bons nombres de points évoqués par l'ARS ne dépendent pas directement d'un PLU.

Le président du Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon :

Comme indiqué par les instances du SCoT, le PLU, à travers ses prescriptions permet d'atteindre une diversification du parc de logements. Il est proposé d'indiquer dans l'OAP CartoRhin que seuls les logements collectifs seront autorisés.

Le président du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges :

Il est précisé que la problématique des vergers a été prise en compte puisque la suppression de la zone 2AU chemin du Sable est proposée.

Le président de la Chambre d'Agriculture d'Alsace :

Comme vous le notez très bien, une erreur d'interprétation a été faite quant aux surfaces allouées dans le SCoT pour le logement et non les équipements. Il est précisé que la zone 2AU du Vallon n'est pas affectée à l'habitat.

La commune ne souhaite pas non plus appliquer le recul prescrit pour les constructions par rapport aux chemins viticoles, aux clôtures et plantations d'agrément.

La possibilité d'autoriser des abris de pâtures sur les zones A va être étudiée.

Le délégué territorial de l'INAO :

Aucun commentaire

Commune de Soultz :

Aucun commentaire

MAIRIE DE GUEBWILLER

73, rue de la République - B.P. 159 - 68503 GUEBWILLER CEDEX

Tél. : 03.89.76.80.61 - Fax : 03.89.74.13.23 - villedaguebwiller@guebwiller.com - www.ville-guebwiller.fr

Page 15 sur 16



Conseil Départemental :

Il est proposé de signaler l'ancienne décharge sur le plan de zonage, pour information.

Communauté de Communes de la Région de Guebwiller :

Il est proposé de préciser l'objet de l'OAP 9.

CDPENAF :

Cette commission ayant émis un avis favorable, la Ville n'a aucun commentaire.

Des précisions ou ajustements ont été demandés par certaines PPA, de manière ponctuelle. Il sera tenu compte de ces remarques.

3-7 L'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale

Comme vous avez pu le relever, la MRAe a fait une erreur d'interprétation du document par rapport au SCoT, les instances du SCoT elle-même ayant validé le projet de PLU.

Concernant l'étude de sol relative à la zone des friches 1AUc, une étude permettant de connaître la pollution des sols sera obligatoirement réalisée avant tout travaux d'aménagement.

Il est rappelé que le secteur 2AU chemin du sable va être supprimé et reclassé en zone Agricole.

MAIRIE DE GUEBWILLER

73, rue de la République - B.P. 159 - 68503 GUEBWILLER CEDEX
Tél. : 03.89.76.80.61 - Fax. : 03.89.74.13.23 - villeguebwiller@guebwiller.com - www.ville-guebwiller.fr

Page 16 sur 16