



RÉGION GRAND EST
DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN
COMMUNE DE NEUBOIS



ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA CRÉATION D'UNE ASSOCIATION FONCIERE
URBAINE AUTORISÉE DENOMMÉE « WOLFSGRUB »

COMMUNE DE NEUBOIS

DU 06 AVRIL 2023 AU 28 AVRIL 2023

Arrêté Préfectoral du 15 mars 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique et convoquant en assemblée générale constitutive les propriétaires des terrains situés à Neubois en vue de la création d'une Association Foncière Urbaine de remembrement-aménagement autorisée dénommée « Wolfsgrub ».

Le commissaire-enquêteur
Nicole MILANI

**RAPPORT
CONCLUSIONS
ET AVIS MOTIVÉ
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
CONCERNANT**

L'enquête publique convoquant en Assemblée Générale constitutive les propriétaires des terrains situés à Neubois en vue de la création d'une Association Foncière Urbaine de remembrement-aménagement autorisée dénommée « Wolfsgrub ».

Première partie : Rapport du commissaire-enquêteur

- Analyse du dossier
- Déroulement de l'enquête

Deuxième partie : Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur

Troisième partie : Annexe

PREMIÈRE PARTIE

RAPPORT

ANALYSE DU DOSSIER

PRÉAMBULE

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

- 1 Situation géographique et description des lieux**
- 2 Situation administrative**
- 3 Voies et réseaux de communication**

OBJET DE L'ENQUÊTE

- 1 Cadre juridique**
- 2 Présentation du projet**

PREAMBULE

Le présent rapport d'enquête publique est établi dans le cadre du projet de création d'une AFUA. La finalité de l'enquête est de définir le périmètre de la future association et de vérifier l'existence de l'intérêt général. C'est l'enquête qui permettra de déterminer si le type d'association envisagé est bien conforme aux missions qu'elle prévoit de mener. En effet, les ASA sont dotées de prérogatives de puissance publique en raison de leurs missions d'intérêt général. Si ce n'est pas le cas, il convient de créer une association syndicale libre (ASL). Le préfet tient compte des résultats de l'enquête publique et de la consultation des propriétaires mais il peut, même si ceux-ci sont favorables, refuser la création s'il dispose de motifs sérieux de contexte local s'y opposant.

Ce rapport traite également de l'organisation de la procédure de l'enquête, des informations sur le déroulement de celle-ci et de l'examen des observations correspondantes.

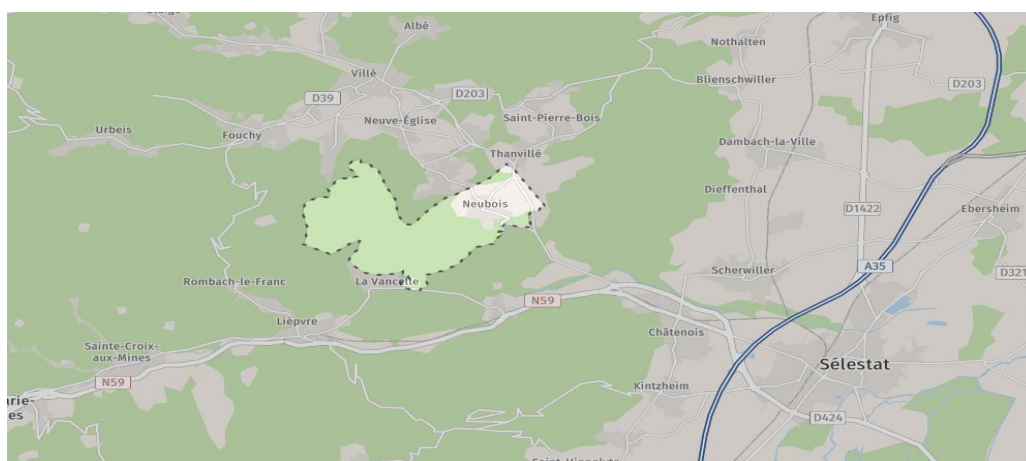
Une annexe jointe au rapport d'enquête, comprend les justificatifs nécessaires relatifs à la procédure du déroulement de l'enquête. Cette annexe (Partie n° III) fait partie intégrante du présent rapport.

Les conclusions motivées du commissaire-enquêteur qui font réglementairement l'objet d'un document séparé, constituent l'objet de la Partie n° II : « *Conclusions et avis motivé* ».

PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. Situation géographique et description des lieux.

La commune de Neubois est située dans le département du Bas-Rhin et la région du Grand Est. Entourée par les communes de Dieffenbach-au-Val, Thanvillé et La Vancelle, Neubois est situé à 10 km au nord-ouest de Sélestat la plus grande ville à proximité.

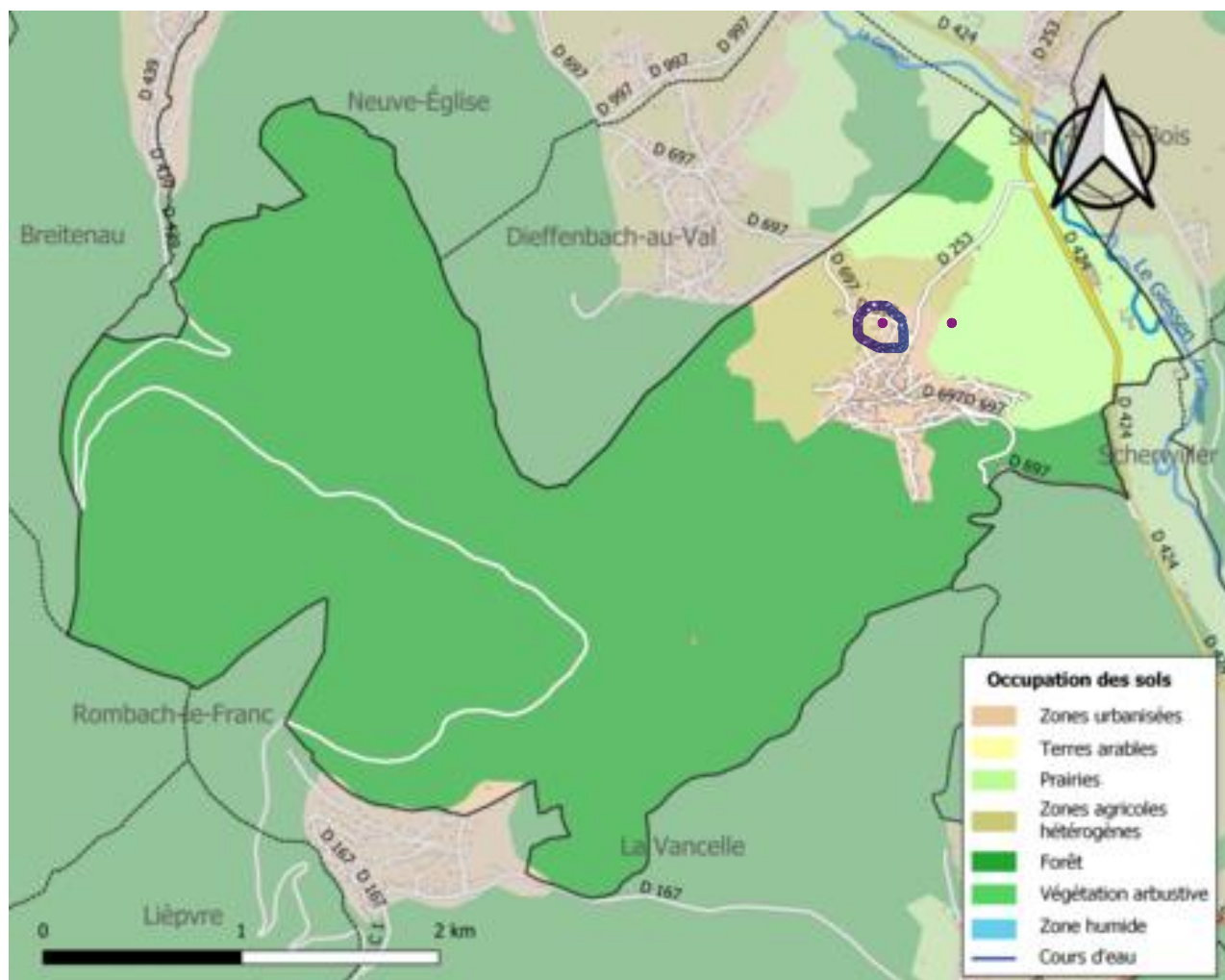


Le ban communal de Neubois de 11,42 km² se situe en milieu rural, entouré de forêts avec une vaste partie montagneuse qui englobe tout le massif de l'Altenberg : château du Frankenberg, 703 m ; rocher du Coucou, 856 m ; Altenberg, 711 m ; Roche des Fées, 777 m. L'agglomération se concentre dans sa partie inférieure. Le projet AFUA Wolfsgrub se situe en limite Nord-Est

de l'agglomération (voir rond bleu ci-dessous). La commune de Neubois se trouve sur la rive droite du Giessen un peu avant le confluent du val de Villé et du val de Lièpvre.

La répartition détaillée de l'occupation des sols en 2018 est la suivante : forêts (81,1 %), prairies (10,4 %), zones agricoles hétérogènes (4,5 %), zones urbanisées (4 %).

Le village est situé à 291 mètres d'altitude, entouré de forêt à l'ouest et au nord et de prairies à l'est. La Rivière du Giessen situé en aval de la commune est le principal cours d'eau du ban communal mais ne traverse pas l'agglomération.



2. Situation administrative

La commune de Neubois comptait 671 habitants lors du dernier recensement INSEE en 2019.

Administrativement elle fait partie de la Région Grand-Est, de la CEA (Collectivité Européenne d'Alsace) suite à la fusion des conseils départementaux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin et au niveau de l'intercommunalité fait partie de la Communauté de communes de la Vallée de Villé (18 communes). Elle est soumise au PLUI de l'intercommunalité approuvé le 12/12/2019 et

doit être compatible avec le SCOT de Sélestat. Neubois est dans l'arrondissement de Sélestat-Erstein et dans le canton de Mutzig.

Madame Marie Odile UHLERICH est maire de la commune (mandat 2020-2026).

3. Les voies de communications.

La route départementale 424 est l'axe principal entre la Vallée de Villé et Sélestat. Elle passe sur le ban de Neubois, mais en-dehors de l'agglomération. La commune est accessible par la route de Dieffenbach-Au-Val (D697) et la route de Thanvillé (D253) et n'est concernée que par le trafic local.

OBJET DE L'ENQUÊTE

1 Cadre juridique

La procédure de l'enquête publique a été conduite en application des textes législatifs ci-après, en vigueur à ce jour, sans que pour autant, cette liste soit exhaustive :

Selon le code de l'expropriation et notamment ses articles L.110-1 et suivants et R.111-1 et suivants.

Selon le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.322-1 et suivants et R.332-1 et suivants.

Selon l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

Article 12 modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – art.240

L'autorité administrative soumet à une enquête publique le projet de statuts de l'association syndicale autorisée.

Lorsqu'en raison de leur nature, de leur consistance ou de leur localisation, les ouvrages ou les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter l'environnement, il est procédé à cette enquête dans les conditions fixées aux articles L. 123-1 à L. 123-16 du code de l'environnement.

Lorsque les missions de l'association concernent des installations, ouvrages, travaux ou activités prévus à l'article L. 214-1 du code de l'environnement, il est procédé à cette enquête dans les conditions prévues aux articles L. 214-2 à L. 214-10 du même code.

L'acte ordonnant l'ouverture de l'enquête est notifié à chaque propriétaire d'un immeuble susceptible d'être inclus dans le périmètre de la future association.

Article 13

L'acte ordonnant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 12 organise la consultation des propriétaires, qui intervient à l'issue de l'enquête.

Un propriétaire qui, dûment averti des conséquences de son abstention, ne s'opposerait pas expressément au projet est réputé favorable à la création de l'association.

Les modalités de la consultation des propriétaires sont définies par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62.

Selon le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

Article 8

Le préfet saisi d'un projet d'association syndicale autorisée prend un arrêté qui a pour objet :

1° D'ordonner l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'article 12 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée.

Lorsque les missions de l'association n'entrent pas dans les prévisions du deuxième alinéa dudit article 12, l'arrêté désigne un commissaire enquêteur et fixe les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, les lieux du dépôt des pièces du dossier d'enquête et des registres destinés à recevoir les observations du public, ainsi que les heures d'ouverture au public. Le commissaire enquêteur est choisi parmi les personnes figurant sur l'une des listes d'aptitude prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-4 du code de l'environnement.

Les personnes ayant un intérêt personnel dans la création de l'association ne peuvent être désignées pour exercer les fonctions de commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur a droit à une indemnité, déterminée et fixée comme il est dit à l'article R. 11-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notifiée à la personne qui en a la charge ainsi qu'au commissaire-enquêteur.

Dans le cas où la création de l'association n'est pas autorisée, l'indemnité est à la charge de la personne ayant demandé sa création.

Dans le cas contraire, l'indemnité est à la charge de l'association. Toutefois la charge incombe à l'Etat lorsque le préfet a pris l'initiative de la création ;

2° D'organiser la consultation des propriétaires prescrite par l'article 13 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, selon l'une des modalités prévues à l'article 12.

Cette consultation prend place un mois au moins après la clôture de l'enquête.

Dans le cas d'une consultation écrite, l'arrêté informe les propriétaires du délai dans lequel chacun d'eux est invité à faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son adhésion ou son refus d'adhésion.

Dans le cas d'une consultation par réunion d'une assemblée constitutive, l'arrêté convoque les propriétaires à la date, l'heure et le lieu qu'il fixe et nomme le président de l'assemblée qui n'est pas nécessairement choisi parmi les propriétaires intéressés ;

3° D'avertir les propriétaires qu'à défaut d'avoir fait connaître leur opposition par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai fixé pour la consultation prévue

au 2° ou de l'avoir le cas échéant manifestée par un vote à l'assemblée constitutive, ils seront réputés favorables à la création de l'association ;

4° Lorsque la mission de l'association entre dans les prévisions du premier alinéa de l'article 43 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée, de prévenir les propriétaires qu'à défaut d'avoir réuni la majorité requise pour autoriser la création de cette association, le préfet peut user du pouvoir de constitution d'office qu'il tient dudit article et que, dans ce cas, les intéressés ne bénéficient pas du droit de délaissement.

Le projet de statuts de l'association syndicale et un formulaire d'adhésion ou de refus d'adhésion sont annexés à l'arrêté d'ouverture de l'enquête et joints à la notification dudit arrêté aux propriétaires intéressés.

Selon l'arrêté préfectoral du 15 mars 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique et convoquant en assemblée générale constitutive les propriétaires de terrains situés à Neubois en vue de la création d'une Association Foncière Urbaine de remembrement-aménagement Autorisée dénommé « Wolfsgrub ».

2 Présentation du projet

Préambule :

Les articles 12 et 13 de l'ordonnance soumettent le projet de statuts de l'ASA successivement à une enquête publique et à une consultation des propriétaires dont les terrains sont susceptibles d'être inclus dans le périmètre de l'association. La consultation a lieu au moins un mois après clôture de l'enquête publique.

Les propriétaires ont été convoqués pour le jeudi 1^{er} juin 2023. L'organisation de ces deux étapes préliminaires à la constitution d'une AFUA incombe au préfet. Il prend un arrêté qui conditionne le reste de la procédure : l'enquête publique, la consultation des propriétaires et la mise en œuvre des différentes mesures d'information.

A ce stade, le préfet ne dispose pas d'un pouvoir d'appréciation : il est tenu de prendre l'arrêté de projet de création, d'ouvrir l'enquête et de consulter les propriétaires.

Par délibération en date du 07 juillet 2022, le conseil communautaire de la vallée de Villé ayant compétence « urbanisme » a approuvé à l'unanimité le projet de constitution de l'AFUA « Wolfsgrub » sur le ban de Neubois.

Par délibérations en date du 22 juillet 2021 et du 17 mars 2022, le conseil municipal de Neubois a émis un avis favorable à la création de cette opération et approuvé la prise en charge des frais préliminaires à la constitution de l'AFUA.

PLAN DE SITUATION



PROJET : selon la notice explicative

Le périmètre de l'AFUA englobe la totalité des deux zones IAU de ce secteur, reliées entre elle, via la zone UB7mET pour permettre le passage et une gestion optimisée des différents réseaux qui les desserviront. Cette bande de terrain classée en zone UB7ET appartient à M. Jean-Marc COLLIN qui est aussi propriétaire d'autres terrains dans le périmètre de l'AFUA.

Le projet devra permettre :

- ✓ De proposer une urbanisation rationnelle de l'ensemble des zones IAU du secteur Nord de la Commune, dans le respect de l'OAP dite « Neubois / Secteur 2 »
- ✓ De développer un habitat permettant la mixité sociale et urbaine
- ✓ D'incorporer des mesures d'intégration environnementale
- ✓ De gérer la desserte du secteur et une organisation viaire qualitative

Les objectifs de l'AFUA se définissent de la façon suivante :

1. Regrouper les propriétaires au sein d'une Association Foncière Urbaine Autorisée dans le périmètre défini sur le plan parcellaire joint au dossier
2. Réaliser, au sein de cette A.F.U.A., le remembrement des parcelles afin de créer des terrains à bâtir et des espaces communs conformément aux prescriptions du PLU et sur la base d'un projet urbain à imaginer
3. Dégager par prélèvement sur l'ensemble des propriétés, une surface pour l'élargissement et la création de nouvelles voies de desserte.
4. Viabiliser les terrains de constructions ainsi créés.

Les propriétaires de l'ensemble du secteur ont été conviés par le Cabinet UN POINT SIX (anciennement ROTH-SIMLER) à une réunion d'information le 16 Décembre 2020 et le 23 Juin 2021. Des entretiens individuels se sont tenus entre ces deux réunions pour expliquer l'objectif et les enjeux de l'AFUA, et aussi dans le but d'envisager des pistes d'aménagement. .

Il ressort de cette étude qu'une forte majorité de propriétaires souhaite transformer leurs parcelles en terrain de construction. L'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre représente une surface de 145.89 ares et englobe 23 propriétaires.

Impasse du Calvaire

L'impasse du Calvaire, classée dans le domaine public de la commune de NEUBOIS et dans la zone IAU du PLU, a été intégrée dans le périmètre de l'AFUA pour faciliter la restructuration foncière et pour rationaliser les travaux d'aménagement.

Compte tenu de son statut juridique, tous les travaux publics réalisés dans son emprise, c'est à-dire les travaux ne correspondant pas aux travaux propres de l'AFUA, seront réalisés et financés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de NEUBOIS.

Le bâtiment situé sur la partie de la parcelle Section 14 n^o157 comprise dans le périmètre de l'AFUA correspond à un hangar. Son devenir sera étudié dans le cadre de l'aménagement urbain.

Les constructions existantes sur les parcelles 145 et 146 correspondent à des hangars. Leur devenir sera étudié dans le cadre de l'aménagement urbain.

Conformément à l'OAP, le projet urbain intégrera « la mise en valeur » du petit patrimoine « calvaire ».

Suite des opérations après la constitution de l'AFUA

Une fois constituée, l'AFUA élaborera un projet urbain en concertation avec tous les membres de l'opération et la commune, dans le but de proposer un projet urbain de qualité et répondant aux attentes de tous les membres.

Le projet urbain respectera l'OAP et notamment le phasage proposé.

Rappel de l'OAP

> Surface : 1,42 ha

> Programmation

- habitat permettant la mixité sociale et urbaine
- possibilité de maintien de l'activité existante sur le site en veillant à limiter les nuisances (sonores, olfactives, visuelles, ...)
- réseaux AEP et assainissement à renforcer en périphérie du secteur

> Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

- Insertion paysagère et architecturale
- toits pentus privilégiés
- mise en valeur du petit patrimoine (calvaire)
- Desserte et organisation viaire - voirie avec arbres d'alignement

- voirie de type « zone de rencontre » (caniveau central)
- Mesures d'intégration environnementale
- noue en pied de pente côté Nord à diriger vers le ruisseau
- imperméabilisation de la parcelle limitée
- préserver quelques bouquets d'arbres, sans pour autant nuire à la visibilité au croisement avec la RD697 (route de Dieffenbach au Val) - préserver des arbres à grand développement pour intégration paysagère conservation des arbres fruitiers dans la mesure du possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
- essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers)
- clôtures perméables à la petite faune
- ligne électrique à enterrer

Schéma d'aménagement :

Légende

- périmètre de l'OAP habitat ou activités
- ligne de verger en bord de parcelle à élargir
- ligne de verger en fond de parcelle
- fossé & plantations à préserver /
- ← voie existante
- ← voie arborée à créer
- chemin arboré à créer
- ▲ accès aux parcelles (tous modes)
- ▲ accès aux parcelles actives
- petit patrimoine valoriser



ADEUS
ASSOCIATION N° 103 80 7070 2015
 Direction Générale des Finances Publiques
 - Création : juin 2014
 - CAHUI : 2016
 - 18333200 - ADEUS février 2017

Phasage

Légende

- PHASE 1
- PHASE 2
- PHASE 3



Concernant le phasage, il est à noter que le PLUI de la Vallée de Villé est en cours de modification y compris au niveau des OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

Selon le porteur du projet le phasage initial sera revu.

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

2 COMPOSITION DU DOSSIER

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1 Publicité de l'enquête

2 Permanences

3 Registre de l'enquête publique

4 ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS

1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.

Madame Nicole MILANI a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par arrêté préfectoral en date du 15 mars 2023 selon la liste arrêtée par la préfecture du Bas-Rhin pour l'année 2023. Faisant suite à cette désignation le commissaire-enquêteur a pris contact avec la mairie de Neubois et l'Autorité organisatrice de l'enquête publique représentée par Madame Isabelle COLAS de la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin, Service Urbanisme et Aménagement, Pôle Droits des Sols.

2 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier a été visé par le commissaire-enquêteur en début d'enquête,

Le dossier d'enquête comprend :

1. le plan de situation
2. le plan parcellaire avec périmètre de l'AFUA
3. l'état des propriétaires concernés-demande de création
4. le projet des statuts de l'AFUA
5. La notice explicative
6. Le programme succinct des travaux d'aménagement
7. L'état des dépenses
8. L'avis de la communauté de communes de la vallée de Villé et de la commune
9. L'engagement d'acquisition des délaissés prise par la commune
10. Le projet de convention avec le géomètre pour le dossier de constitution
11. Le principe d'aménagement au 1/1000e

Le registre d'enquête publique était présent à l'ouverture de l'enquête.

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Neubois. L'enquête s'est déroulée durant 23 jours consécutifs du 06 avril 2023 au 27 avril 2023 inclus.

1 - Publicité de l'enquête :

Un avis annonçant l'ouverture de l'enquête a été publié dans les journaux suivants : Les Dernières Nouvelles d'Alsace et l'Alsace en date du 28/03/2023. Une deuxième insertion a eu lieu le 11/04/2023 dans ces mêmes journaux.

L'information a également été publiée dans les tableaux d'affichage de la commune et sur le lieu du projet. Le site de la commune a également informé les administrés de la tenue de l'enquête publique et un rappel a été fait durant l'enquête. Le dossier dématérialisé était consultable sur le site <https://neubois.fr> durant toute la durée de l'enquête.

La réalité de l'affichage aux endroits habituels de la mairie a été constatée par le commissaire enquêteur à Neubois avant le début et durant l'enquête.

Le certificat d'affichage établi par Mme le Maire de Neubois est joint au présent rapport dans la partie consacrée aux annexes.

2 - Permanences

Les pièces du dossier en version papier ainsi que le registre d'enquête ont été consultables en mairie de Neubois aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir :

- Lundi de 08h30 à 11h30 Mardi de 13h30 à 16h30
- Jeudi de 8h30 à 11h30 Vendredi de 13h00 à 17h30

Le commissaire enquêteur a reçu le public :

- Le jeudi 06 avril 2023 de 09h30 à 11h30
- Le lundi 17 avril 2023 de 09h30 à 11h30
- Le vendredi 28 avril 2023 de 13h30 à 15h30

3 - Registre de l'enquête publique :

Un registre d'enquête publique comprenant 16 feuillets non mobiles a été mis à disposition du public pour y inscrire les éventuelles observations et réclamations et a été signé par le commissaire-enquêteur. Le public pouvait également déposer des observations sur l'adresse électronique suivante : mairie.neubois@wanadoo.fr ou en complétant le formulaire de contact en ligne sur le site de la commune.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et tous les renseignements et documents souhaités ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur.

La durée de l'enquête, l'information préalable, la fréquence d'ouverture de la mairie au public, les permanences assurées, l'accès à un dossier dématérialisé sur le site de la mairie ainsi qu'une adresse mail pour la réception des observations permettaient à toutes les personnes intéressées de pouvoir s'exprimer oralement ou par écrit.

4 ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Il n'y a pas eu de courrier ou de message électronique pendant ou hors des permanences. Le dossier a été consulté deux fois en mairie de Neubois aux jours et heures habituels d'ouverture au public avec une observation qui a été portée au registre d'enquête publique entre la deuxième et la troisième permanence. Une seule personne s'est déplacée lors de la première permanence sans apposer d'observation.

Fait à Breitenbach, le 09 mai 2023
Nicole MILANI
Commissaire Enquêteur

