

## **DEUXIEME PARTIE**

# **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

### **RAPPEL DE L'OBJET**

### **CONCLUSIONS SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

### **EXAMEN DES OBSERVATIONS ET DES RÉCLAMATIONS.**

### **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

## **RAPPEL DE L'OBJET**

L'Enquête Publique porte sur la demande de création d'une Association Foncière Urbaine Autorisée de remembrement-aménagement de terrains situés sur la commune de Neubois au lieu-dit Wolfsgrub. L'arrêté ordonnant l'ouverture de cette enquête publique en date du 15 mars 2023 convoque en Assemblée générale constitutive les propriétaires des terrains concernés en date du jeudi 1<sup>er</sup> juin 2023.

Le PLUI de la communauté de communes de la vallée de Villé délimite plusieurs zones à urbaniser sur le ban communal de Neubois. L'extension urbaine de la commune de Neubois est possible à court terme dans le cadre d'aménagement-remembrement par association foncière urbaine dans les deux zones IAU et à moyen ou long terme dans deux zones IIAU. Le conseil municipal a privilégié la zone IAU dit Wolfsgrub présentant une répartition parcellaire morcelée dans le but d'une gestion d'urbanisation fonctionnelle de cette partie de l'agglomération.

Il s'agit de permettre l'urbanisation d'un secteur de manière organisée et cohérente sur une zone à proximité d'un bâti existant comportant une dent creuse. Le parcellaire nécessite un remembrement préalable ainsi qu'un aménagement afin de garantir la desserte en voirie et en réseaux des lots de construction futurs. Le projet de constitution d'une AFUA pour l'aménagement de ce secteur est porté par la Mairie de Neubois qui est partie prenante et propriétaire dans ce dossier de constitution instruit et suivi par le cabinet de géomètres UN POINT SIX.

La présente enquête est régie par les articles L.110-1 et suivants, et R111-1 et suivants du Code de l'expropriation ainsi que les articles L.322-1 et suivants, et R.332-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **CONCLUSIONS SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

L'examen global des pièces du dossier d'enquête, a fait ressortir que celui-ci était bien conforme aux prescriptions. Des informations complémentaires concernant l'état des propriétaires ont été intégrées dans le dossier mis à l'enquête. Le dossier réalisé par le cabinet de géomètres UN POINT SIX est clair et compréhensible.

### **Information du public :**

L'information du public est conforme et suffisante : Avis dans les panneaux d'affichage habituels ainsi que sur le terrain, deux publications avant le début de l'enquête et deux autres durant l'enquête dans les journaux locaux à savoir les DNA et l'Alsace. L'avis d'enquête a également été relayé et rappelé sur le site internet de la commune.

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 que la mise à disposition d'une adresse électronique pour la réception des observations permettaient à toutes les personnes intéressées de pouvoir s'exprimer oralement ou par écrit.

## **EXAMEN DES OBSERVATIONS ET RÉCLAMATIONS.**

Bien que la publicité de l'enquête ait été réalisée de façon réglementaire y compris sur le terrain, conformément aux prescriptions des textes en vigueur, le public, ne s'est pas déplacé.

Cette enquête n'a pas donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal en l'absence d'observation et de questionnement du public. Pour ma part, lors de la visite sur le terrain ainsi qu'en mairie tout au long de l'enquête, j'ai eu les réponses à mes questionnements concernant essentiellement la configuration du périmètre ainsi que la présence de deux bâtiments correspondant à des hangars (voir conclusions sur le périmètre).

Le public concerné ou non par le projet de création de l'AFUA du Wolfsgrub ne s'est pas déplacé à l'exception d'un propriétaire venu exprimer oralement son soutien à la création de cette AFUA. Bien qu'il soit difficile de présumer des raisons de cette absence de public on peut éventuellement l'expliquer par :

- L'objet même de l'enquête ; il s'agit de l'intérêt général et du périmètre du zonage de la future AFUA. Les riverains ainsi que les administrés de Neubois ont pu prendre connaissance de cette zone IAU au moment de l'élaboration du PLUI approuvé le 12 décembre 2019 peu avant les premières réunions d'information relative à cette AFUA et ont pu réagir à ce moment-là s'ils le souhaitaient.
- La possibilité pour chaque propriétaire de valoriser ou non son bien.
- L'information et les réunions faites en amont qui expliquaient aux propriétaires les enjeux de ce projet de création d'AFUA
- Le fait qu'il s'agit du quatrième projet de création d'association foncière urbaine de la commune et que les administrés connaissent ce type d'aménagement.
- L'adhésion au projet.

L'unique observation (se référant au n°1 qui a été reporté sur le plan dans les annexes) concerne l'état des propriétaires pour une parcelle enregistrée au nom du défunt Emile MESCHBERGER et dont la succession est en cours.

Le pétitionnaire ne précise pas quel est l'objet de sa demande, je présume qu'il souhaite que les informations concernant la parcelle section 14 n° 243 lui soient communiquées directement. Je prends note de l'observation, cependant la succession n'étant pas terminée et le nouveau propriétaire légal non connu à ce jour, l'état des propriétaires déposé dans ce dossier soumis à enquête ne sera pas modifié.

J'invite le pétitionnaire à contacter la mairie dès que la succession sera réglée afin que le nouveau propriétaire ait en date et en heure toutes les informations relatives au projet d'AFUA.

# **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **Conclusions sur l'intérêt général du projet.**



La commune de Neubois est située à l'avant vallée de Villé ce qui est un atout indéniable ; à un quart d'heure de l'autoroute axe Nord-Sud des départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin et à proximité des principales entreprises de la Vallée de Sainte-Marie-Aux-Mines et de Sélestat. Cette situation géographique explique un développement régulier de la démographie en adéquation avec plusieurs réalisations d'aménagement dans le cadre d'AFUA. En effet, la commune de Neubois a connu trois créations d'association foncière urbaine autorisée qui ont été finalisées en 2001, 2003 et en 2010.

La demande de terrains à bâtir dans l'avant vallée de Villé est toujours d'actualité d'autant que la déviation de Châtenois, en cours de construction, va résorber les bouchons récurrents aux heures de pointes. Neubois est la commune de la vallée de Villé la plus proche de l'autoroute et de la ville de Sélestat et pour cette raison l'une des plus attractives. L'agglomération est peu concernée par le flux du trafic de sortie de la vallée, son cadre naturel, sa situation calme à 291 m d'altitude avec vue sur les prairies et les massifs voisins, la proximité avec les bassins d'emploi du centre Alsace ainsi que des infrastructures routières et ferroviaires en font des atouts majeurs.

L'extension urbaine de la commune de Neubois est prévue dans le PLUI sous forme de deux zones IAU et de deux zones IIAU. Il n'y a pas de projet pour un lotissement communal.

La création de l'AFUA Wolfsgrub permettra de combler une petite dent creuse et une extension limitée du tissu urbain.

Le principe de procéder par voie d'une Association Foncière Urbaine Autorisée sur ce secteur qui se caractérise par un foncier morcelé me paraît cohérent. Cette démarche assure à l'urbanisation de ce secteur une gestion optimisée et économe du foncier mais aussi permettra d'englober et d'étudier le devenir de deux hangars présents dans la zone (voir conclusions sur le périmètre). La collectivité gagne à soutenir ce type de projet ; les remembrements-aménagements antérieurs ont permis une croissance régulière de la population, un maintien du nombre d'enfants scolarisés, de libérer des terrains à bâtir pour les administrés locaux et venant

de l'extérieur sans grand investissement de la part de la commune ; les réseaux pris en charge par les propriétaires ayant été reversés à la commune dès leur dissolution.

## **Conclusions sur le périmètre du projet :**

Le jeudi 06 avril jour de l'ouverture de l'enquête publique, je me suis rendue sur le terrain accompagnée par Mme le Maire et M. ROTH du cabinet de géomètres UN POINT SIX afin de me rendre compte de la réalité du terrain.

A l'étude du dossier, la configuration et le périmètre interpellent. En effet, une bande en limite d'une propriété bâtie relie les deux parties de la zone IAU.

Mme le Maire m'a précisé que dans le document d'urbanisme précédent la zone adjacente actuellement classée IIAU faisait partie intégrante de la zone IAU Wolfsgrub. Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, la commune a dû exclure cette zone qui par conséquent a été classée en IIAU. La bande qui relie les deux parties de la zone IAU concernée par la présente enquête est classée en UB et doit permettre le passage et la gestion optimisée des différents réseaux qui les desserviront et notamment le réseau d'eau. Le propriétaire de cette bande est également propriétaire d'autres terrains dans le périmètre de l'AFUA. Il semble donc que le périmètre ici proposé relève d'un consensus partagé par les différents propriétaires déjà concertés dans le cadre de la réalisation de ce projet d'urbanisation.

Autre constat : la présence de deux hangars dans la zone à urbaniser ; il s'agit de bâtiments appartenant à une ancienne entreprise locale dont le propriétaire est également propriétaire d'autres parcelles dans le périmètre IAU. Les exclure du périmètre IAU et les intégrer dans la zone IIAU reviendrait à en faire une « friche immobilière ». L'intégration de ces bâtiments dans la zone IAU va induire une étude spécifique dans le cadre de l'aménagement urbain qui ne fait pas l'objet de la présente enquête. Cependant j'estime qu'il y a lieu de prendre en considération ces bâtis pour en saisir le bienfondé de ce périmètre de zone.

Le principe d'aménagement proposé sur ce périmètre tant en ce qui concerne l'extension que le devenir des deux hangars parvient, selon moi, à combiner ces deux enjeux de manière satisfaisante et cohérente.

Par conséquent, il convient de retenir que les contours de l'A.F.U.A. tels que proposés aujourd'hui correspondent à une nécessité et sont adaptés aux besoins futurs.

## **AVIS MOTIVE**

La création de l'AFUA Wolfsgrub permettra une extension mesurée du tissu urbain existant tout en résorbant une petite dent creuse ainsi qu'une insertion de deux hangars existants.

Le document d'urbanisme prévoit une OAP (orientations d'aménagement et de programmation) pour le petit patrimoine qui concerne en l'occurrence dans cette zone un calvaire. Selon la notice explicative déposée, le projet intégrera la mise en valeur de ce calvaire et le phasage programmé. Le phasage ne se fera pas tel que présenté dans ce dossier d'enquête, le PLUI étant en cours d'étude de modification un nouveau phasage sera retenu mais ne remettra pas en cause la cohérence du projet.

A noter aussi qu'il n'y a pas d'enjeu environnemental ; la zone n'est pas concernée par un risque naturel ni par une zone classée. La commune est alimentée en eau par 6 sources. Une interconnexion entre les différentes communes du canton de Villé permet de pallier aux déficits ponctuels du débit des sources. Un apport d'eau supplémentaire (mélange au niveau du réservoir de Villé) est régulièrement nécessaire, notamment en période d'étiage des sources, depuis le forage d'Ebersheim.

En tenant compte des conclusions précédentes concernant :

- Le respect de la procédure de l'enquête publique,
- le périmètre adapté et cohérent du zonage,
- L'intérêt général de l'opération.

**J'émet un avis favorable à la demande de constitution de l'association foncière urbaine autorisée au lieu-dit « Wolfsgrub » assorti d'une recommandation :**

**J'invite le porteur du projet, lors de l'élaboration du plan d'aménagement urbain, à porter une attention particulière au devenir des bâtis existants et notamment la compatibilité d'une activité avec une zone à vocation d'habitat.**

Fait à Breitenbach, le 9 mai 2023

Nicole MILANI  
Commissaire-Enquêteur

