

CONCLUSIONS

et

AVIS MOTIVE

du

COMMISSAIRE – ENQUÊTEUR

Projet d'élaboration d'une carte communale

Commune de WALTEMBOURG - 57370

Enquête Publique du 12 octobre 2023 au 16 novembre 2023



**Michel DRUI
Commissaire Enquêteur**

ENQUETE PUBLIQUE

Projet d'élaboration de la carte communale de la commune de WALTEMBOURG - 57370

L'enquête publique, relative au projet d'élaboration de la carte communale de la commune de WALTEMBOURG s'est déroulée sans incident, du jeudi 12 octobre au jeudi 16 novembre 2023, de manière tout à fait satisfaisante, conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur, et à l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune, arrêté n° 01/2023 pris en date du **21 août 2023**.

Le commissaire enquêteur a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de STRASBOURG par décision n° E23000043/67 en date du 17 avril 2023.

Aucune anomalie n'a été constatée au cours de l'enquête publique dont le siège se trouvait en mairie de la commune de WALTEMBOURG - 6, rue de l'école 57370, un dossier complet, un registre et un ordinateur étant également tenus à disposition du public.

Les permanences, au nombre de QUATRE (04), et d'une durée de 2 heures chacune, ont été tenues conformément à l'arrêté précité du 21 août 2023.

Elles se sont déroulées normalement, dans un bureau de la mairie mis à disposition par M. FREISMUTH Jean-Marc, maire de la commune de WALTEMBOURG. Les conditions matérielles étaient bonnes.

Le dossier mis à l'enquête, un extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de WALTEMBOURG en séance du 14 mars 2019, une décision d'élaboration de carte communale, un arrêté de prescription d'enquête de M. le Maire de la commune de WALTEMBOURG, le rappel des textes concernant la définition de la carte communale, les avis des Personnes publiques associées (la Chambre d'agriculture de la Moselle en date du 06 janvier 2023, la CDPENAF du 23 septembre 2022, du Pôle d'Equilibre Territorial Rural Pays de SARREBOURG du 13 février 2023, la décision MRAE Grand Est datée du 18 octobre 2021 ainsi que le rapport de présentation, le registre d'enquête et les documents graphiques :

- Sectorisation graphique échelle 1/2000
- Sectorisation graphique échelle 1/5000
- Servitudes d'utilité publique au 1/5000
- Plan du réseau d'eau potable au 1/2000
- Annexes sanitaires réseau d'assainissement au 1/2000

Et enfin, les annexes composées d'un tableau des servitudes d'utilité publique, du dossier d'évaluation environnementale au cas par cas établi par Bureau d'Etudes ECOLOR (19 pages) daté du mois d'août 2021.

Jean par souci d'équité pour garantir la réciprocité de part et d'autre de la route. Enfin, la commune ne souhaite pas diminuer la surface de la zone d'extension, soit 0,70 ha, ce qui permet d'envisager 10 nouveaux logements, de répondre au besoin en logements et de réaliser une opération économiquement viable. Elle précise que « la limitation de la consommation du foncier induite par la loi Climat et Résilience est respectée par rapport à la diminution de 50% de consommation de 2021 à 2031.

Les autres personnes publiques associées (Chambre d'Agriculture et Pôle d'Equilibre Territorial et Rural – Bureau du Scot -) émettaient un AVIS FAVORABLE au projet.

L'arrêté organisant l'enquête et l'avis d'enquête ont été affichés dans le panneau vitré implanté sur l'avant de la mairie de WALTEMBOURG, ainsi que sur site, face à la salle socio-culturelle rue d'Arzwiller, lieu très fréquenté par les associations et habitants de la commune. Ces affichages ont été réalisés par les services municipaux le 21 septembre 2023 et constatés par mes soins le 02 octobre 2023, ainsi qu'avant chacune de mes permanences.

Le public pouvait présenter ses observations et ses propositions en intervenant :

- Sur le registre physique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, déposé en mairie de WALTEMBOURG,
- Par courrier postal ou mail adressés par écrit à l'attention du commissaire-enquêteur, à l'adresse : commune.waltembourg@orange.fr
- En rencontrant le commissaire-enquêteur lors des permanences

Les habitants ont donc bénéficié d'une très bonne information sur la tenue de l'enquête publique et pouvaient s'exprimer et formuler leurs observations et remarques sans aucune difficulté.

Lors de la préparation de l'enquête publique, deux réunions ont été organisées à l'initiative du commissaire enquêteur :

- Une rencontre et prise de contact avec M le Maire FREISMUTH Jean-Marc et la secrétaire de mairie Mme Brigitte WEISSENBACH le jeudi **04 mai 2023 à 15 h** afin de cerner le projet, déterminer les modalités de déroulement de l'enquête publique, dates de l'enquête, dates et nombre de permanences, affichages... en vue de la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête,
- Une rencontre le **30 juin 2023 à 17 h 00** en mairie de WALTEMBOURG avec M .Le maire de la commune et son premier adjoint, afin de mise au point des affichages sur la commune, du lieu de tenue des permanences, de la visite de la commune, et sur le site envisagé pour la construction des habitations futures, du lieu de forage du puits d'eau potable afin de s'imprégner et visualiser les secteurs de changement de zonage.

Ces réunions ont permis de préciser outre les modalités d'un bon déroulement de l'enquête publique, de compléter l'information du commissaire-enquêteur en ce qui concerne le projet de carte communale.

Lors de ses 4 permanences de 02 h 00, le commissaire a reçu 06 personnes.

- *Permanence du 12 octobre 2023 de 17 h à 19 h 00 : 3 personnes*
(Mme SCHNEIDER Marie-Paule – M et Mme MULLER Denis)
- *Permanence du 23 octobre 2023 de 17 h à 19 h 00 : 00 personnes*
(Aucune observation au registre entre les 2 permanences)
- *Permanence du 09 novembre 2023 de 17 à 19 h 00 : 1 personne*
(M. MULLER Denis auteur d'un mail)
- *Permanence du 16 novembre 2023 de 17 à 19 h 00 : 2 personnes*
(Mme et M LAMBING auteur d'un mail)

Nombre d'observations au registre papier :

- en mairie de WALTEMBOURG: **03**

Nombre de courriers reçus et annexés au registre d'enquête : 01

Nombre de mails reçus en mairie, ou par le commissaire-enquêteur : 02

03 réclamations ont été annexées au registre d'enquête

- 1° - courrier de M. MULLER Denis. – 06 octobre 2023

« Waltembourg, le 6 octobre 2023. A M. le commissaire-enquêteur en mairie.

Objet : projet d'élaboration de carte communale de Waltembourg.

Suie à ma découverte le 04 octobre 2023 de l'affiche se trouvant en bout de la rue allant à Arzviller, informant de l'existence du projet en objet et après lecture de ce projet, je vous adresse le présent courrier destiné à faire valoir mes remarques.

Outre le manque de communication suffisante a priori sur ce sujet qui me semble pourtant revêtir une grande importance pour les propriétaires fonciers de Waltembourg et sur le patrimoine immobilier qui peut être potentiellement concerné, je vous soumetts l'exposé suivant de l'impact de ce projet sur notre immeuble que nous avons acquis en 2012.

En effet, dans l'acte de vente de l'immeuble situé au 7 route de Henridorff que nous avons signé le 27 juillet 2012, sa déation est composée comme suit :

- section 2, n° 192, propriété bâtie
- section 2, n° 36, jardins, attenant à la propriété bâtie cadastrée
- section 2, n° 37, vergers, attenant à la propriété bâtie cadastrée.

Or, dans le projet d'élaboration de carte communale de Waltembourg, en page 83, la limite de ZC coupe pratiquement en plein milieu la section d'un tenant sur le

cadastre n° 192, modifiant donc défavorablement notre immeuble par rapport aux critères d'acquisition. En effet, une fois le projet validé, il devient de fait impossible d'envisager une construction nouvelle voire une extension de la construction actuelle sur la moitié sud de la section 2, n° 192.

A noter que la section 2, n° 192 est bordée en partie par un chemin communal qui sépare les n° 36 et 37 de 192.

En quelque sorte, ce chemin constitue une limite physique réelle existante sur laquelle on peut s'appuyer pour fixer des limites.

Ainsi je vous fais part de mes requêtes suivantes :

- 1) Compte tenu de l'importance du projet, il serait sans doute utile d'organiser une réunion publique afin de présenter cet important projet aux habitants de Waltembourg
- 2) Quant à ma situation personnelle, je demande qu'il soit tenu compte de ce que j'ai exposé ci-dessus. Afin de ne pas pénaliser mon patrimoine immobilier, il s'agira de border ZC en limite sud de la section 2, n° 192 par le chemin communal, laissant ainsi cette parcelle intacte conformément à son caractère de propriété bâtie figurant dans l'acte de vente de 2012 et correspondant au prix payé donc à sa valeur. Je viendrais bien sûr à votre rencontre lors de vos permanences prochaines. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes meilleurs sentiments. « Signé illisible.

L'intéressé et son épouse se sont présentés lors de la même permanence du 12 octobre 2023 de 17 h à 19 h et ont soumis leur réclamation au commissaire-enquêteur et au maire. Se plaignent de la perte de valeur de leur terrain à l'arrière du domicile, la section étant modifiée en « non constructible » sur la moitié arrière de la propriété.

➤ 2° - mail de M. HERINGER Denis – 09 novembre 2023

« Bonjour, concernant la parcelle 193, les prévisions de construction sont plutôt vers l'arrière du terrain plus dégagé, mieux ensoleillé avec moins de gêne liée à la circulation importante de la route de Henridorff (pas de voisin direct pas d'ombre). Je conteste ce tracé qui nous impute de cette possibilité. Cordialement. Denis HERINGER »

A 17 h 15, s'est présenté en mairie, M. HERINGER Denis demeurant 7 rue St Jean à WALTEMBOURG. Demande que le périmètre du projet de carte communale soit repoussé de telle façon qu'il englobe la totalité de sa propriété, à savoir la parcelle 193. Avons expliqué à l'intéressé que le périmètre de constructibilité ne sera pas revu si ce n'est dans plusieurs années mais que sa requête aurait peu de chances d'être acceptée dans l'immédiat. Est reparti apparemment satisfait des explications fournies à 17 h 35.

Dans son mémoire en réponse, M. le Maire répond aux deux demandeurs : « la zone constructible ZC de la carte communale a été définie en concertation avec les élus, et pour permettre le respect et la compatibilité avec les documents supra-communaux (notamment le SRADDET, le SCOT) ainsi que les dernières lois et en particulier la loi Climat et Résilience.

L'élaboration de la carte communale se fait également en partenariat avec les différents services associés : en particulier la Direction Départementale des Territoires et la Chambre d'Agriculture qui veillent au respect des différentes directives.

Au regard de la nécessaire prise en compte de la diminution de la consommation foncière, il est recommandé de limiter la profondeur des parcelles constructibles, aussi il a été adopté une profondeur de 30 mètres, sachant que les annexes, piscines et autres sont autorisées en zone naturelle.

Néanmoins, dans ce cas, vu l'implantation très en arrière de la construction, la profondeur constructible est déjà plus importante –de l'ordre de 55 mètres).

La notion d'équité de traitement des différents propriétaires est également un critère à prendre en compte.

Suite à ces deux demandes, les élus souhaitent modifier le zonage et redonner un peu de profondeur constructible supplémentaire, »

➤ 3° - mail de Mme LAMBING Valérie – 14 novembre 2023

« Bonjour. Par la présente nous vous informons avoir déposé un avis dans la rubrique « Enquête Publique à Waltembourg » comme suit, n'ayant pas reçu d'accusé de réception, que doit on faire pour cette demande :

- Parcelle n° 196 : 1A route d'Arzwiller => zone entre notre habitation et la salle polyvalente : exclusion alors que cela constitue une zone creuse – comment peut-on rectifier ?
- Parcelles n° 87/88 : exclusion alors que cela constitue une zone creuse – Comment peut-on rectifier ?
- Parcelle n° 136 : exclusion en zone non constructible – Comment peut on rectifier ?

Après consultation du dossier d'enquête publique à WALTEMBOURG, nous nous interrogeons sur la non constructibilité des lots ou parcelles ci-dessous : (suit une reprise par parcelle des remarques déjà mentionnées.) Est également concernée la parcelle n° 197.

Quels sont nos recours officiels pour agir en ce sens.

Dans l'attente d'un retour. Cordialement »

La demande des époux LAMBING concernant leurs parcelles 196, 197, 87,88 et 136 est rejetée par le maître d'œuvre dans le mémoire en réponse en raison du fait qu'elles ne sont pas desservies par les réseaux ou qu'elles sont en deuxième rang.

Il est à noter qu'aucune personne ne s'est présentée afin de s'opposer au projet de carte communale. Seule Mme SCHNEIDER est venue se renseigner quant à un éventuel changement de zonage de ses propriétés.

La participation du public a été pratiquement nulle, malgré une évidente et bonne publicité faite autour de l'enquête publique. La population n'a pas montré d'intérêt particulier pour être informée mais pouvait tout au long de l'enquête s'adresser, en mairie, dans les rues, à M. Le Maire et ses adjoints.

L'enquête a été close le **jeudi 16 novembre 2023 à 19 h 00**.

Le registre papier et le dossier d'enquête ont été remis au commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence. Le registre a été clos par le commissaire-enquêteur puis restitué à M. le Maire de la commune de WALTEMBOURG à l'issue de la rédaction du rapport d'enquête et de l'avis et des conclusions du commissaire-enquêteur.

Un procès-verbal de synthèse du déroulement et des observations concernant l'enquête a été transmis par mail le 18 novembre 2023 à M. FREISMUTH Jean-Marc maire de la commune à charge pour lui de répondre dans un délai de 15 jours au commissaire-enquêteur.

Le mémoire en réponse daté du **30 novembre 2023** est parvenu, par mail, au commissaire-enquêteur en date du 1^{er} décembre 2023.

Le public était correctement informé, pouvait s'exprimer et formuler ses observations et remarques sans aucune difficulté.

- - - 0 - - -

VU le dossier soumis à l'enquête publique,

VU les dispositions prises pour l'information du public,

VU le déroulement de l'enquête publique,

VU la visite des lieux,

VU les inscriptions au registre d'enquête,

VU l'impact positif du projet pour la collectivité,

VU les avis des organismes associés à l'enquête,

- Chambre d'Agriculture de la Moselle,
- La, CDPENAF
- Le Pôle d'Equilibre Territorial Rural Pays de SARREBOURG
- LA décision MRAe Grand Est daté du 18 octobre 2021

ENTENDUES les explications de M FREISMUTH Jean-Marc, maire de la commune,

VU les réponses claires et satisfaisantes du maître d’ouvrage dans son mémoire en réponse,

CONSIDERANT :

- L’objet de l’enquête et les textes la régissant,
- L’analyse de l’état initial de l’environnement
 - le territoire communal et les voies de communication,
 - le milieu humain et l’évolution de l’habitat,
 - les caractéristiques de l’habitat et les services et équipements
- Les objectifs du maître d’ouvrage et la description des solutions retenues,
 - limiter la consommation foncière,
 - préserver l’environnement et les secteurs à risques,
 - préserver les milieux naturels reconnus,
 - conserver et mettre en valeur les éléments naturels en ville,
 - intégrer les risques naturels au projet communal,
- Les contraintes réglementaires,
 - celles liées aux servitudes d’utilité publique
 - celles liées aux voies de communication
 - celles liées aux aléas retrait-gonflement des argiles
 - celles liées aux coulées de boues

CONSIDERANT QUE :

Toutes les obligations légales ont été respectées dans la procédure d’enquête

Que les annonces légales ont été publiées dans les délais, dans deux journaux diffusés dans le département de la Moselle,

Que le dossier complet pouvait être consulté sur les sites de la commune et de la Communauté de Communes du Pays de PHALSBOURG,

Que les affichages légaux ont été réalisés aux tableaux d’informations municipales et à proximité du site du projet de constructions,

Que les administrés ont été informés par un encart dans le bulletin municipal n° 13 « Automne 2023 » de l’enquête publique en cours,

Que le dossier de l’enquête était composé de toutes les pièces requises par le Code de l’Urbanisme,

Qu'aucun courrier ou remarque défavorable au projet ne m'est parvenu,

Que la participation du public a été minimale

Que ce projet de carte communale sera utile à la collectivité,

Que le projet répond à une prise en compte des préoccupations de l'environnement,

Que les services de l'Etat, les collectivités territoriales et les organismes associés ont été informés régulièrement et consultés dans les délais,

Considérant que :

La population a eu la possibilité de s'exprimer pendant une enquête publique qui a duré **36** jours et où j'ai assuré **04** permanences de 02 heures chacune, aux jours et selon les horaires habituels d'ouverture de la mairie,

Que ce projet n'aura nulle conséquence néfaste sur un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou protection édictée en raison de risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

Qu'il est dommage que les administrés ne se soient pas prononcés plus massivement

La totalité des personnes rencontrées hors mairie de WALTEMBOURG par le commissaire-enquêteur s'est montrée favorable au projet de carte communale, le commissaire-enquêteur peut donc supposer que les habitants ne s'opposent pas à cette décision de la municipalité.

Les 03 personnes, auteurs de courriers ou de mails, demandent l'intégration de la totalité de leurs biens immobiliers dans le périmètre constructible de la carte communale.

ANALYSE des avis et observations :

Vu ce qui précède, et notamment les argumentations du maître d'œuvre dans son mémoire, le commissaire enquêteur estime devoir préciser :

- **Concernant la réserve de la MRAe**, notons que l'assainissement étant de la compétence de la Communauté de Communes du Pays de PHALSBOURG, et comme cet organisme en fait état dans son mail au commissaire-enquêteur, il est souhaitable que le diagnostic complet relatif à la problématique des eaux pluviales, des eaux de ruissellement et GEMAPI soit mis en œuvre dans les meilleurs délais malgré le fait que la commune de WALTEMBOURG est amenée à rester en zonage non-collectif,

- **Concernant la demande de la CEDPENAF** de réduire de moitié la zone

constructible, soit 0,35 ha au lieu de 0,70, le commissaire-enquêteur remarque que dans son rapport la MRAe note que « l'ambition démographique de la commune est proche de la réalité », que le projet communal a été tracé au plus près des constructions existantes, que ce projet est conforme aux préconisations du SCOT approuvé le 05 février 2020, que la zone constructible envisagée n'est concernée par aucun des risques (coulées d'eaux boueuses, aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles, présence de canalisation de gaz et sa zone de danger, périmètre de réciprocité agricole, nuisances sonores), que le puits d'alimentation en eau potable (forage terminé), et ses périmètres de protection sont situés en zone naturelle loin de la zone constructible, que les terrains retenus n'induiront aucune coupure dans les espaces naturels ou agricoles, et qu'enfin ils ne nécessiteront aucune ouverture de nouvelle voirie.

D'autre part, comme précisé dans le rapport du commissaire-enquêteur, faute de moyens financiers extensibles, la commune profite des frais engendrés par l'élaboration de la carte communale et de l'enquête publique afin d'ouvrir une surface de 0,70 ha correspondant à une dizaine de logements en adéquation avec l'évolution démographique. Que pour ces motifs, et du fait que la carte communale n'est pas immuable, une opération de modification de celle-ci en vue d'ouvrir ultérieurement un secteur à la construction n'interviendra sans doute pas et probablement pas avant une décennie, car engendrant des frais difficilement supportables, la commune demande une surface de 0,70 ha afin de parer aux demandes de constructions des prochaines années en restant « proche de la réalité » quant à l'évolution démographique attendue dans le futur.

En ce qui concerne les dents creuses, il est évident que la commune ne dispose d'aucun levier afin d'inciter un propriétaire à mettre son terrain en vente d'autant que la mentalité consiste à estimer qu'un terrain a plus de valeur qu'une somme d'argent en banque, et surtout que ce bien pourra éventuellement servir à un membre de la famille.

La répartition de l'effort de diminution d'artificialisation des sols paraît loin d'être équitable entre les collectivités, métropoles, territoires ruraux et communes importantes ou petites, et ce, également en fonction de l'objectif, zones artisanales et habitat individuel. La sobriété foncière devrait être appliquée de manière identique à tous les niveaux, de l'Etat à la plus petite des communes.

- **Concernant la demande des particuliers**, la commune, dans le mémoire en réponse les élus souhaitent modifier le zonage et redonner un peu de profondeur de constructibilité supplémentaire pour les parcelles 192 et 193 appartenant aux demandeurs **MULLER Denis et HERINGER Denis**, faisant de ce fait, par le tracé envisagé, approfondir également la parcelle 194. Cette opération s'avère peu justifiable et équitable pour le propriétaire de la parcelle 239 notamment, et cette modification interviendrait tout en ne permettant aucune construction future car en second rang sans création d'une nouvelle voirie en lieu et place du chemin passant en bas de ces parcelles.

Quant aux demandes formulées par les époux **LAMBING Clément** elles ont été logiquement rejetées, les parcelles n'étant pas desservies par les réseaux ou ne permettant que des constructions en second rang.

C'est pourquoi il serait souhaitable d'attendre le moment propice afin de procéder à

une révision de la carte communale lorsque la nécessité s'en fera sentir et une nouvelle consultation aura lieu afin de changer le périmètre constructible.

POUR CES RAISONS :

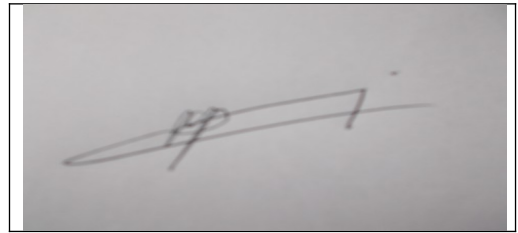
J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de carte communale de
WALTEMBOURG tout en maintenant à 0,70 ha la zone constructible
envisagée

J'émet un **AVIS DEFAVORABLE** à l'extension du périmètre constructible des
parcelles 192, 193, 194,

J'émet un **AVIS DEFAVORABLE** aux demandes des époux LAMBING

Puttelange, le 13 décembre 2023

Michel DRUI
Commissaire – enquêteur

A rectangular box containing a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'M. DRUI'.