

ENQUETE PUBLIQUE
Du 9 au 23 septembre 2019

Commune de Monswiller (67)
Déclaration de projet
Extension du restaurant le « Kasbür »
Mise en compatibilité du PLU de Monswiller



Photo M.Hutter

Décision du Tribunal Administratif du 27 juin 2019
Arrêté Municipal du 2 août 2019

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

Etabli par M. Hutter - Commissaire-Enquêteur

SOMMAIRE

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... 3

1. GENERALITES.....	3
1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE	3
1.3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	4
2. DESCRIPTION ET ANALYSE DU PROJET D'EXTENSION LE KASBÜR.....	5
2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	5
2.2. DESCRIPTION DU PROJET.....	6
2.3. ETUDE D'ENTREE DE VILLE	8
2.4. ANALYSE DU PROJET D'EXTENSION	8
2.5. COUTS ET IMPACTS FINANCIERS.....	8
3. INTERET GENERAL DU PROJET.....	8
4. ANALYSE DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	9
4.1. SUPERFICIE ET EVOLUTION DES DIFFERENTES ZONES.....	9
4.2. MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLU	10
5. ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES.....	10
5.1. COMPATIBILITE AVEC LE PADD DE MONSWILLER	10
5.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION DE SAVERNE.....	11
5.3. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHIN-MEUSE	12
5.4. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI) DU BASSIN DU RHIN.....	12
5.5. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)	12
6. INCIDENCES DES ADAPTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	12
7. DECISION DE L'AE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	13
7.1 DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS.....	13
7.2 AVIS PPA – REUNION D'EXAMEN CONJOINT ET AUTRES AVIS RECEPTIONNES	14
8. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	17
8.1. DATES ET SIEGE DE L'ENQUETE	17
8.2. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER, DU REGISTRE ET DU RAPPORT D'ENQUETE.....	17
8.3. REGISTRE DEMATERIALISE	18
8.4. PUBLICITE DE L'ENQUETE	19
8.5. REUNION DE PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	20
8.6. INITIATIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	21
8.7. CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES	21
9. COMPTE RENDU DES CONTRIBUTIONS A CETTE ENQUETE PUBLIQUE.....	21
9.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC	21
9.2 COMPTE-RENDU DE LA 1ERE PERMANENCE ET DE LA VISITE DES LIEUX	22
10. PV DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE (PIECES JOINTES 1 ET 2).....	23

B- CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... 26

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE	26
2. ELEMENTS ESSENTIELS DE L'ENQUETE.....	26
2.1. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE	26
2.2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET HISTORIQUE.....	27
2.3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	27
2.4. DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	28
2.5. TABLEAU DE SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES,.....	29
3. ANALYSE « POST » ENQUETE PUBLIQUE, AVIS ET CONCLUSIONS PARTIELLES	32
3.1. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET D'EXTENSION	32
3.2. INTERET GENERAL DU PROJET.....	36
3.3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	36
3.4. COMPATIBILITE DU PROJET DE LA MEC DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES ET LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	39
4. CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	41

C - PIECES JOINTES

PJ. 1. PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE DU 1/10/2019.....	2
PJ. 2. MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAIRIE DU 14/10/2019	15
PJ. 3. PARUTIONS PRESSE.....	27

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête publique

L'arrêté N°43/2019 du 2/8/2019, du Maire de Monswiller fixe l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à la déclaration de projet d'extension du restaurant « le Kasbür », emportant mise en compatibilité du PLU de Monswiller (67)

Le projet d'extension consiste à diversifier l'activité actuelle du restaurant par la construction d'une salle de séminaires/banquets et progressivement deux bâtiments hôteliers et un bâtiment SPA-bien-être-piscine. La mise en compatibilité du PLU est nécessaire pour permettre ce projet par un déclassement de 1.5 ha de zone Naturelle N de prairies, en zone urbaine UBaa1 dont le règlement a été spécialement créé pour ce projet.

L'objet de l'enquête est de porter le projet à la connaissance du public et de recueillir son avis, ainsi que celui du commissaire enquêteur, concernant le projet d'extension, son l'intérêt général, et la mise en compatibilité du PLU de Monswiller nécessaire à la réalisation du projet.

Conformément à l'article 3 de l'arrêté du Maire, au terme de l'enquête, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique (avis des Personnes Publiques Associées), des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

1.2. Cadre juridique et réglementaire

L'autorité organisatrice de cette enquête et responsable de la déclaration du projet et de la mise en compatibilité du PLU est la commune de Monswiller.

L'EURL KASBUR (SARL) représentée par Monsieur et Madame KIEFFER est maître d'ouvrage du présent projet.

Le cadre juridique et réglementaire de l'enquête est décrit dans l'arrêté N°09/2017 du Maire de Monswiller et par un document joint au dossier de l'enquête « Mention des textes qui régissent l'enquête publique ».

Cette enquête publique s'inscrit dans la démarche décrite par l'extrait suivant (l'intégralité de cet article figure dans le dossier)

Extrait Article L.153-54 (code de l'urbanisme) :

Une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Conformément à l'Article L.153-55 (code de l'urbanisme):

Le maire peut être l'autorité compétente pour soumettre le projet de mise en compatibilité à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Lors de la séance du 26 mars 2018, le conseil municipal de Monswiller a approuvé par 13 voix pour et 1 contre, la démarche de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet d'extension le Kasbur ainsi que le budget lié à la mission d'accompagnement de l'ATIP pour monter le dossier.

1.3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier a été élaboré par :

- L'ATIP (Agence Territoriale d'Ingénierie Publique), 1 route de Maennolsheim 67700 Saverne :
Madame Audrey CUVEREAUX, Chef de Projet en Aménagement et Urbanisme Territoire Ouest,
Madame Sabine BABAZADE, Chargée de procédures en urbanisme Territoire Ouest
Monsieur Pascal Boehm, Chef de projet Territoire Ouest
- La commune de Monswiller, représentée par Monsieur le Maire Pierre Kaetzel et Monsieur Jean Artz,
Secrétaire Général de la mairie de Monswiller
- Monsieur Jean-Yves Valentin, 12 rue des capucins 57400 Sarrebourg, Architecte du projet d'extension
Qui ont été mes interlocuteurs pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier comporte les documents suivants :

1. ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE
2. NOTE DE PRESENTATION SUR L'ENQUETE PUBLIQUE
(Article R123-8 du Code de l'environnement)
3. MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE
4. PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 20 JUIN 2019
5. DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

VOLET 1 : DECLARATION DE PROJET

6. PLAN DE SITUATION
7. NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

VOLET 2 : MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME

8. NOTICE DE PRESENTATION
9. ETUDE D'ENTREE DE VILLE
10. RAPPORT DE PRESENTATION (PAGES MODIFIEES)
11. REGLEMENT ECRIT
12. PLAN DE REGLEMENT AU 1/2000 (2/2)

PIECES COMPLEMENTAIRES :

13. CIRCULAIRE DU 27 JUILLET 2010 RELATIVE A LA PREVENTION DES RISQUES INFECTIEUX
14. COURRIER DU SDEA EN DATE DU 20/08/2019
15. CARTOGRAPHIE SUR LA PRESERVATION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER
16. LISTES DES PPA CONSULTES

Un registre d'enquête sous la forme d'un fascicule préimprimé relié de 25 pages numérotées

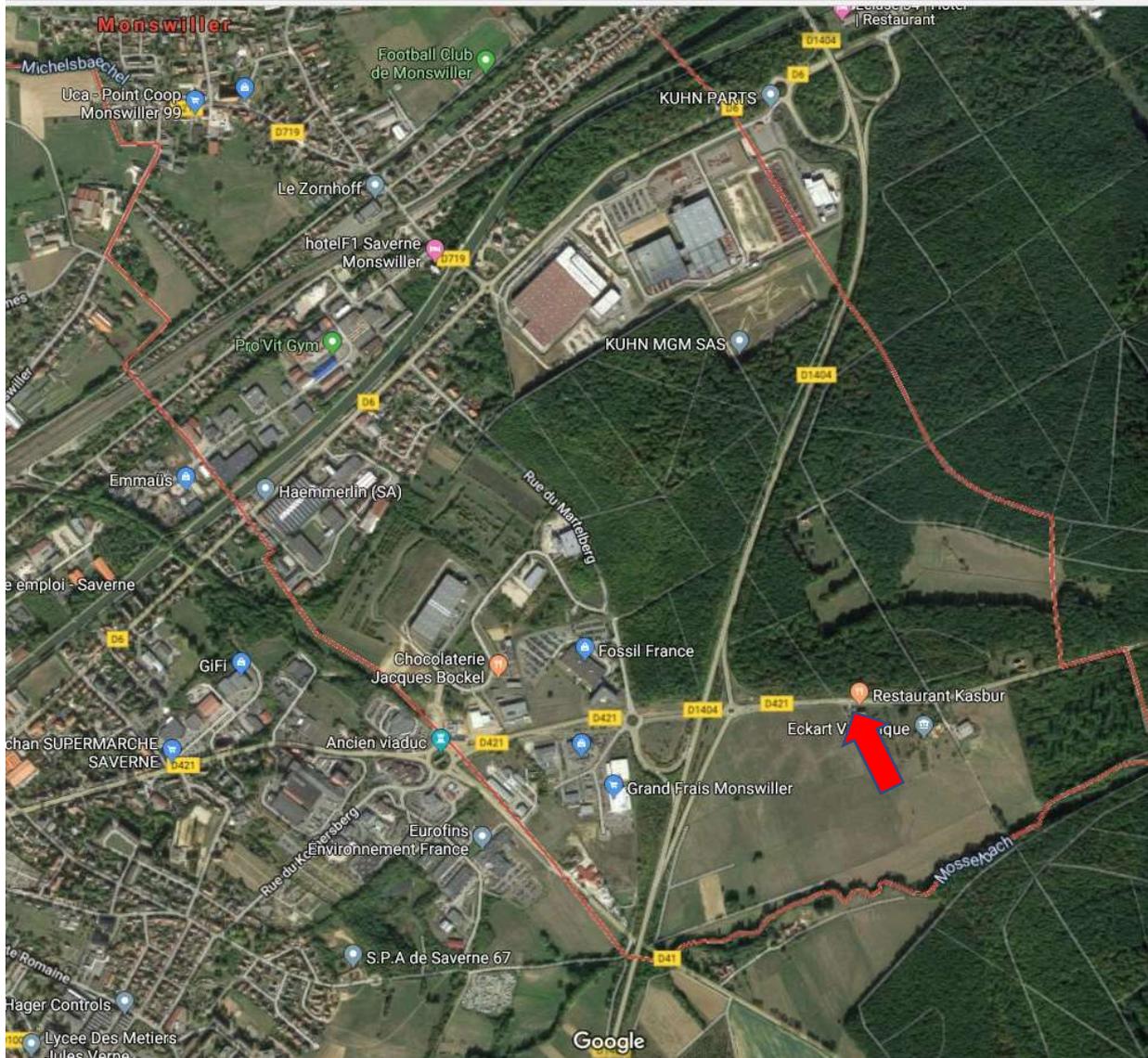
Les documents de cette enquête sont également accessibles sur le site de la mairie de Monswiller <https://www.monswiller.fr/Mairie/Enquete-publique-9-septembre-9h-23-septembre-2019-18h-mise-en-compatibilite-PLU-Monswiller-extension-KASBUR.html#RD>

La composition du dossier est conforme aux codes de l'environnement et de l'urbanisme.
Le dossier en version papier mis à la disposition du public est identique à celui disponible sur le site internet de la mairie.

2. Description et analyse du projet d'extension le Kasbür

2.1. Situation géographique

googlemap



Le Restaurant le Kasbür et les 1.5 ha de terrains attenants concernés par le projet d'extension sont situés en zone Naturelle de prairies en bordure de la route de Dettwiller, à l'extérieur de la zone urbaine de Monswiller.

La D1404 sépare cet espace naturel de l'impressionnant pôle intercommunal Saverne-Monswiller d'activités économiques du Martelberg et de la zone d'activités du Dreispitz.

A l'ouest, la vue vers le Haut-Barr est belle et dégagée, les constructions de la zone d'activité du Dreispitz étant relativement masquées par la végétation.

Au nord le projet est bordé de forêt puis le site industriel de la société Kuhn s'étend à 1 km.

A l'est, une ferme d'élevage bovin et son grand verger jouxtent le projet.

Au sud, à 500 m du restaurant, le Mosselbach et sa ripisylve offrent une belle vue en contrebas.

2.2. Description du projet

Le projet consiste à diversifier progressivement l'activité actuelle du restaurant (étoilé depuis 6 ans) par les constructions suivantes :

- un bâtiment destiné à accueillir des séminaires et banquets pour 60 personnes ainsi que les petits déjeuners de la partie hôtelière. La réception sera sans doute intégrée à ce bâtiment.
- un premier bâtiment hôtelier à 2 niveaux (rdc+1) en contrebas (avec toiture végétalisée)
- un bâtiment SPA, bien-être, piscine sur 1 niveau avec toiture végétalisée
- un deuxième bâtiment hôtelier à 3 niveaux (rdc+2) à une échéance plus lointaine (toiture végétalisée)

Page 14/22 de la notice de présentation du projet :

L'intégration des bâtiments passe par un accompagnement végétal qui sera fait dans la recherche d'une harmonie visuelle favorisant également une facilité d'entretien.

La conception globale repose sur un étagement en 3 niveaux pour les plantations en pleine terre :

- un engazonnement rustique comprenant le « niveau bas » tapissera les zones en pelouse ;
- une végétation fleurie et variée, adaptée à l'humidité des noues d'infiltration sera plantée en bordure de la route et représentera ainsi le « niveau intermédiaire » ;
- enfin en « niveau haut », des arbres à haute tige composeront des alignements entre le parking et la voirie. Sur l'arrière et les côtés, ce seront des arbres en cépées ou en taillis qui alternent avec des spécimens de plus haute tige, afin d'assurer une transition avec les terres agricoles qui se situent en périphérie de notre projet.

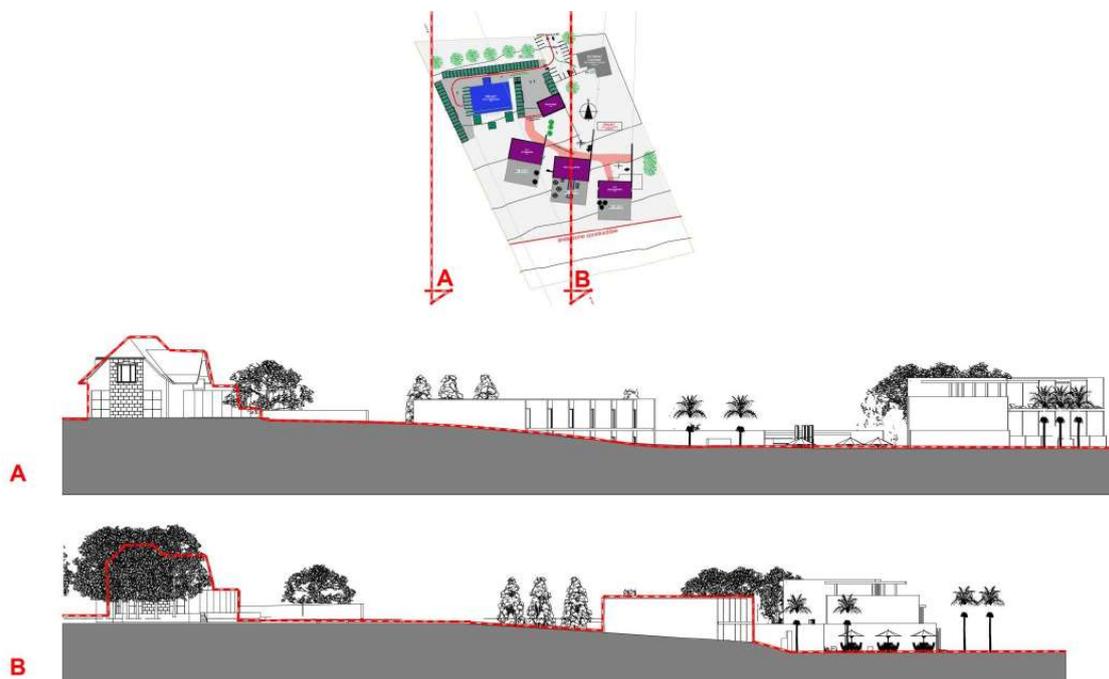
Page 15/22

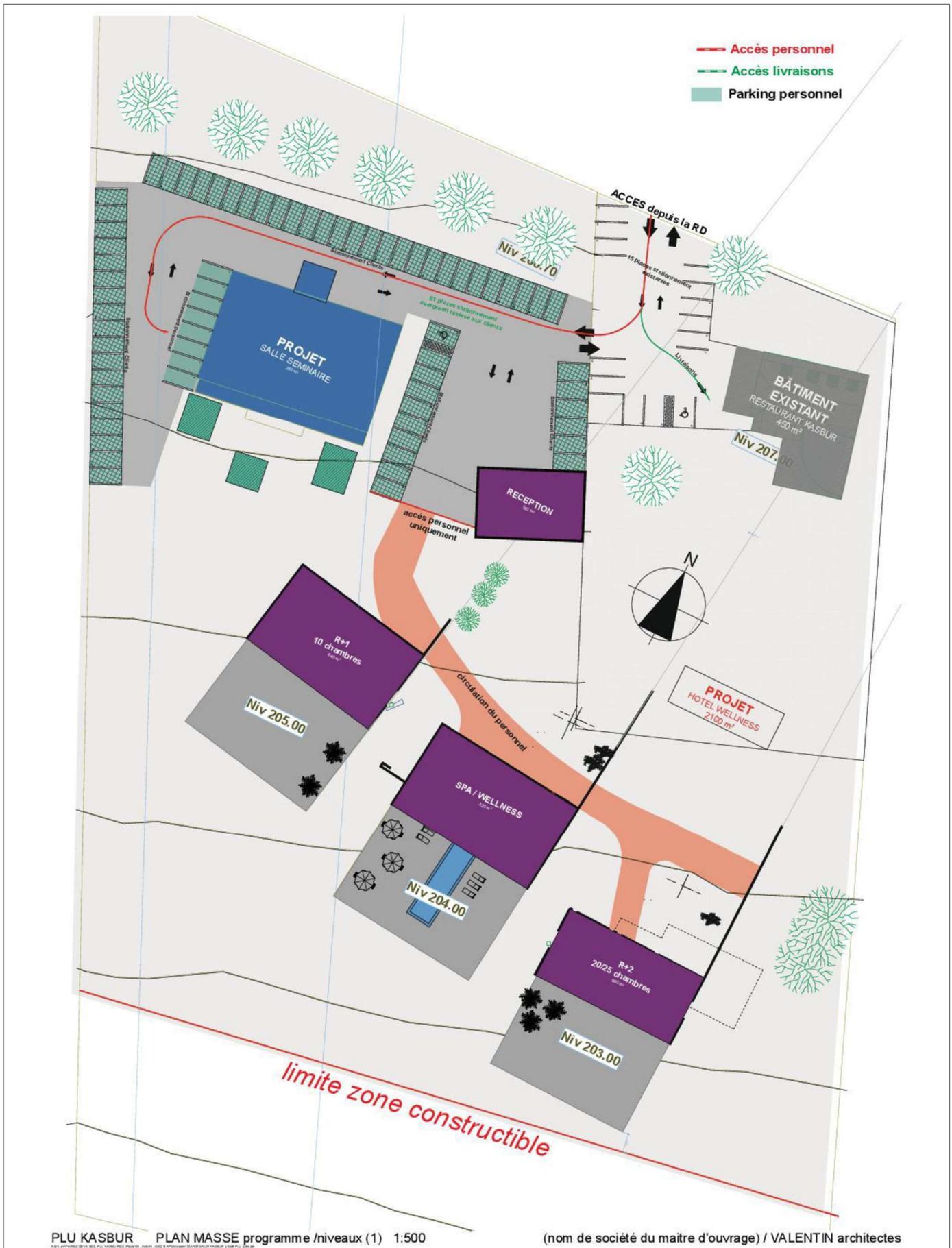
L'impact paysager du projet sur le site est très limité, notamment par un étagement du projet dans la pente qui prend en compte la déclivité du terrain. L'étagement des bâtiments dans la pente permet une intégration des bâtiments dans le paysage sans pouvoir atteindre une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant. De plus, les matériaux utilisés ainsi que les toitures terrasses permettent une intégration douce des bâtiments depuis le parking et la voirie. Les insertions paysagères, présentées en pages suivantes, montrent que l'impact paysager du projet sur le paysage est quasi nul, la végétation ainsi que la compacité et la toiture des bâtiments permettent au projet de se « fondre » dans le paysage.

Page 19/22

– Valorisation du paysage depuis le projet

Tel qu'implantés, les nouveaux bâtiments ne viendront pas limiter la vue existante depuis le restaurant sur le grand paysage. De même, la disposition des bâtiments permet à chacun de disposer d'une vue privilégiée sur le Haut Barr et le Kreuzwald mais également sur la vallée du Mosselbach.





2.3. Etude d'entrée de ville

Page 19/19, l'étude d'entrée de ville conclut :

Les constructions s'intégreront dans la déclivité naturelle du terrain afin de ne pas masquer la vue existante ; la hauteur des constructions sera limitée de manière à ce qu'ils ne dépassent pas le bâtiment existant (la hauteur maximale sera de 10 mètres à l'acrotère pour les bâtiments hôteliers disposant d'une toiture terrasses et de 4 mètres pour les bâtiments annexes).

Les insertions paysagères, présentées en pages suivantes, montrent que l'impact paysager du projet sur le paysage est quasi nul, la végétation ainsi que la compacité et la toiture des bâtiments permettent au projet de se « fondre » dans le paysage.



Source : googlemaps



Source : googlemaps

2.4. Analyse du projet d'extension

Analyse du commissaire enquêteur

Le projet cherche à préserver l'espace naturel actuel tout en souhaitant profiter du cadre paysager dans lequel il s'inscrit. La hauteur maximale prévue de 10m à l'acrotère pour les bâtiments hôteliers est assez importante même si ces bâtiments sont implantés en contre-bas, à un niveau de -2 à -4 m par rapport au niveau du sol du restaurant actuel. L'aménagement des parkings mériterait plus de réflexion. Le projet indique que le site sera végétalisé mais sans description précise de l'implantation et de la nature des végétaux prévus et les plans ne montrent que très peu de végétaux.

Je reviendrai sur ces points dans la demande de mémoire en réponse et dans la partie avis et conclusions.

2.5. Coûts et Impacts financiers

Le volet 1 du dossier indique : « La réalisation de ce projet de développement correspond à une enveloppe estimée à 3,6 M € HT, hors coût d'acquisition foncière ».

Dès que la modification du PLU sera entérinée, les propriétaires actuels du restaurant le « Kasbür » vont acquérir la parcelle N°4 pour le projet d'extension qui jouxte les parcelles 20 et 21 du restaurant actuel. Le dossier ne présente pas d'étude de marché mais les propriétaires et leur architecte ont indiqué que l'extension se fera progressivement et que les banques mettront des fonds à disposition après vérification de la pérennité du projet.

3. Intérêt général du projet

La notice de présentation du projet décrit les différents atouts permettant de justifier de l'intérêt général du projet d'extension :

- Création de 7 à 8 emplois à partir de 2020 pour l'activité séminaires et le premier bâtiment hôtelier
- Création de 5 à 7 emplois supplémentaires à partir de 2022-2023 pour la partie SPA, bien-être, piscine et le deuxième bâtiment hôtelier prévu à plus long terme.

- Circuits courts avec des fournisseurs locaux sans intermédiaires pour les denrées alimentaires, la construction et le fonctionnement du site.
- Attractivité touristique du territoire avec bénéfices indirects et induits pour l'économie locale.
- Répondre à une demande de la clientèle professionnelle présente sur la région de Saverne pour conforter l'attractivité commerciale et industrielle du territoire

Analyse du commissaire enquêteur

Le dossier présente l'intérêt général du projet qui est indispensable dans le cadre de la procédure utilisée. Je reviendrai sur ce point dans la partie avis et conclusion.

4. Analyse du projet de mise en compatibilité du PLU

4.1. Superficie et évolution des différentes zones

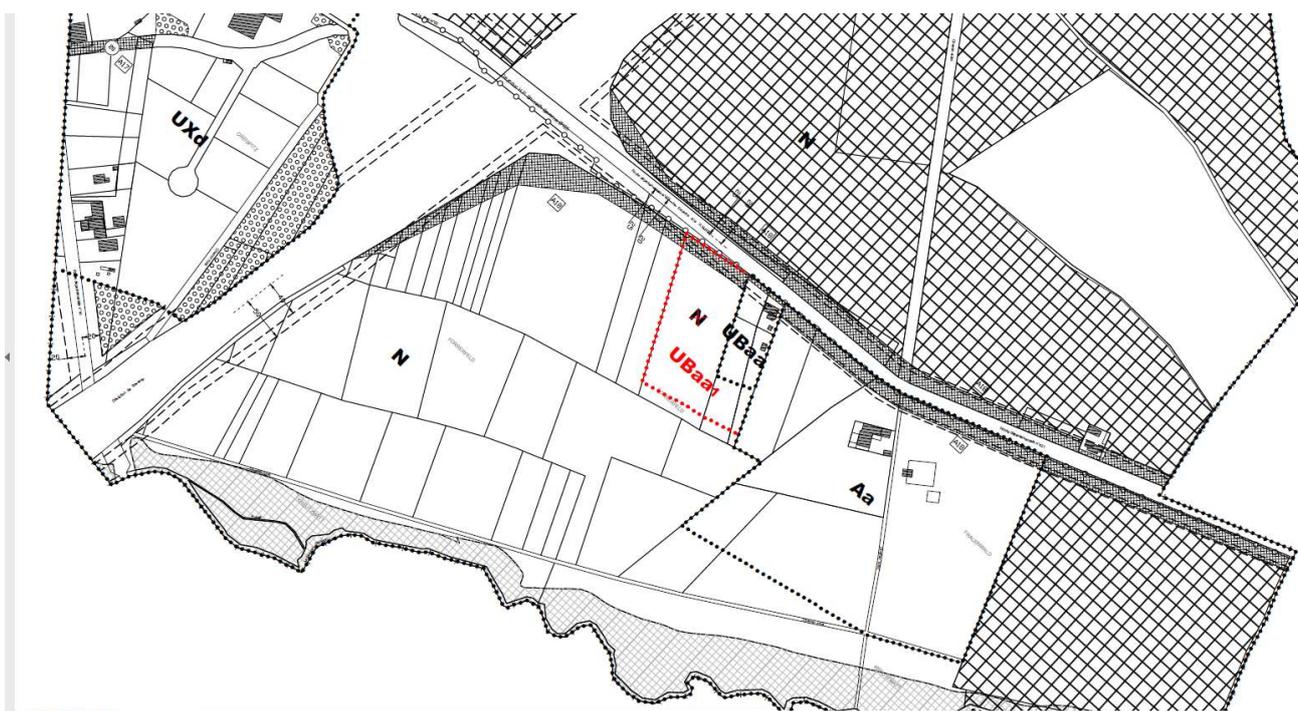
Le projet transforme 1.51 ha de zone naturelle N en zone urbaine UBaa1.

Analyse du commissaire enquêteur :

La zone naturelle N de Monswiller est diminuée de 0.7%

Désignation de la zone	Avant mise en compatibilité Superficie en ha	Après mise en compatibilité Superficie en ha
UAa	11,50	11,50
UAk	2,40	2,40
Total UA	13,90	13,90
UBa	53,60	53,60
UBaa	1,30	1,30
UBaa1	0	1,51
UBb	3,70	3,70
UBc	1,60	1,60
Total UB	60,20	61,71
UC	10,20	10,20
Total UC	10,20	10,20
UXa	37,70	37,70
UXb	28,20	28,20
UXc	5,00	5,00
UXd	12,20	12,20
Total UX	83,10	83,10
Total zones urbaines	167,40	168,91
AUZa	3,30	3,30
AUZb	6,40	6,40
AUZc	11,60	11,60
AUZn	2,20	2,20
Total AUZ	23,50	23,50
IAU1	2,80	2,80
IAU2	1,90	1,90
IAUE	1,80	1,80
Total IAU	6,50	6,50
IIAU	3,30	3,30
IIAUL	29,00	29,00
Total IIAU	32,30	32,30
Total zones à urbaniser	62,30	62,30
Aa	9,80	9,80
Ab	23,80	23,80
Total zones agricoles	33,60	33,60
N	200,00	198,49
NJ	8,70	8,70
Total zones naturelles	208,70	207,19
Total des zone A et N	242,30	240,79
Total	472,00	472,00

Nota : la différence qui s'observe au niveau de la superficie totale provient d'un calcul plus précis de la surface dans le P.L.U.



4.2. Modification du règlement du PLU

Pour permettre la construction du projet, le règlement du PLU prévoit la création d'un sous-secteur UBaa1 dont le règlement s'appuie sur celui de la zone UB et UBaa du restaurant actuel.

Les principales dispositions apportées au règlement UBaa1 du PLU sont les suivantes :

- Possibilité de toitures terrasse de hauteur maximale 4m ou 10m à l'acrotère
- Perméabilité de la moitié au moins des espaces de stationnement
- Habitations interdites dans la zone UBaa1
- Les constructions ou installations à usage hôtelier et de commerce et/ou leurs développements sont autorisés sous réserve de préexistence d'une des deux activités au sein du secteur UBaa adjacent.
- Un dispositif d'assainissement autonome est autorisé.
Les eaux usées peuvent donc être traitées par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et sous réserve d'obtention des accords administratifs (police de l'eau, DDASS, etc...)
- Les eaux usées issues d'espace type Spa/Wellness, non assimilables aux eaux domestiques ou assimilées, seront traitées en se conformant à l'article L1331-15 du Code de la Santé Publique.

Analyse du commissaire enquêteur

Pour des raisons historiques compréhensibles, le règlement de la zone UBaa1 se base sur un règlement de type habitat urbain alors que visuellement et fonctionnellement, le projet pourrait s'apparenter un peu à une zone d'activités en entrée de ville. Il faudrait peut-être mieux définir les règles de végétalisation pour intégrer le mieux possible les bâtiments et le parking dans ce bel environnement naturel. Je reviendrai sur ce point dans la demande de mémoire en réponse et dans la partie avis et conclusion.

En raison de l'absence de raccordement du site au réseau d'eau usée, des accords administratifs devront être demandés et obtenus.

5. Articulation de la mise en compatibilité du PLU avec les plans et programmes

La notice de présentation du volet 2 : mise en compatibilité du PLU, fait l'inventaire des compatibilités suivantes :

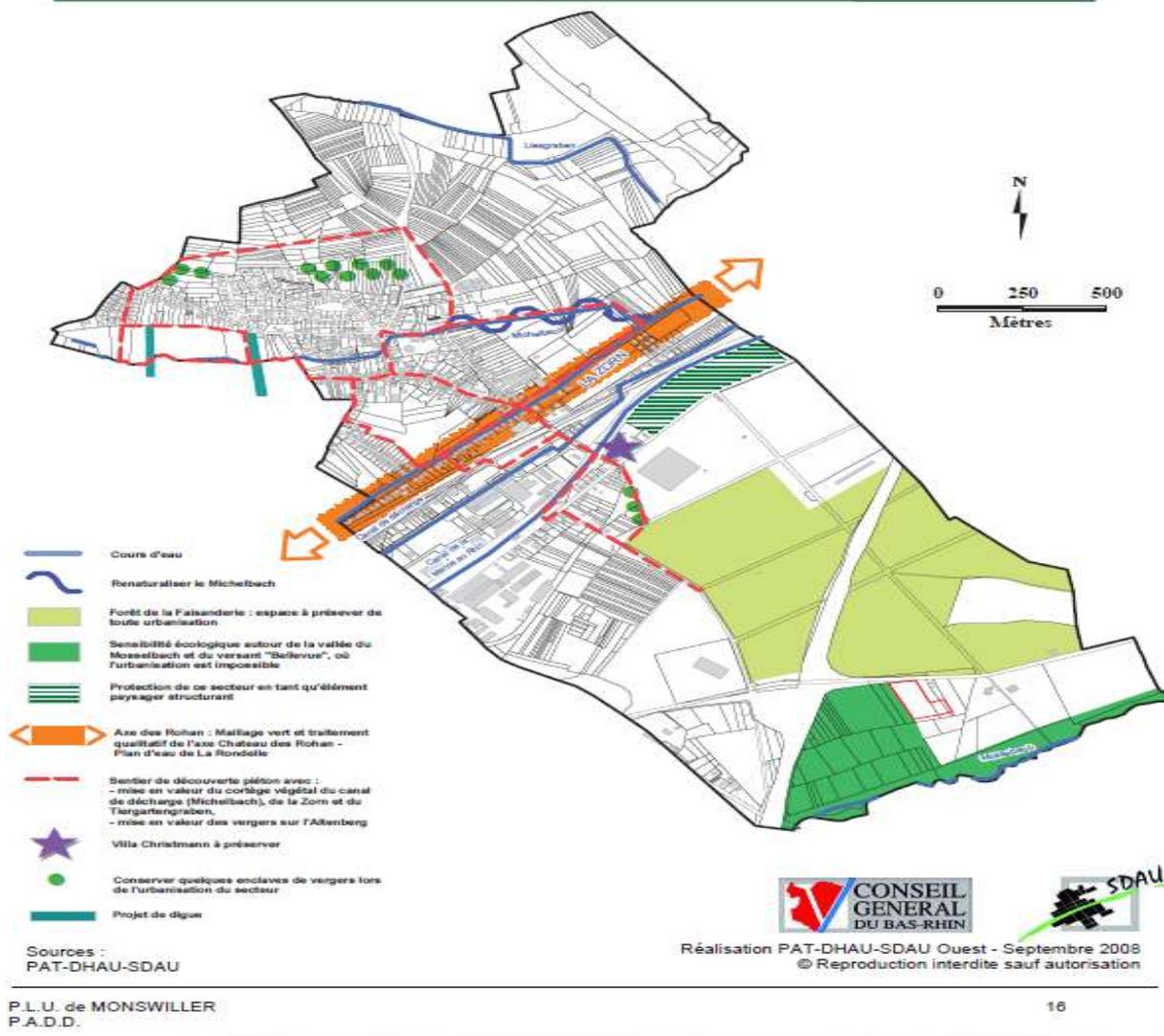
5.1. Compatibilité avec le PADD de Monswiller

Page 8/41 de la notice de présentation de la MEC du PLU

Le projet est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Il répond aux objectifs :

- de soutien de la démographie locale par l'économie en retenant la population active.
En effet, le projet de développement du restaurant Le Kasbür permettra à la fois de créer une quinzaine d'emplois liés à la création de l'activité hôtelière mais également de continuer à faire travailler l'économie locale, les produits utilisés au sein du restaurant étant des produits frais issus des producteurs locaux ;
- d'amélioration du cadre de vie en préservant le cadre naturel. En effet, le projet tel que conçu s'intégrera parfaitement dans l'écran de verdure dans lequel il s'insérera ; les vues sur le grand paysage seront préservées.

Par ailleurs, le projet de développement du restaurant « Le Kasbür » reste en retrait par rapport aux espaces repérés comme ayant une sensibilité écologique autour de la vallée du Mosselbach et du versant de « Bellevue ».



Analyse du commissaire enquêteur

Le projet est en limite de la zone verte à sensibilité écologique du Mosselbach et du versant Bellevue où l'urbanisation est impossible. Il devra s'inscrire le plus discrètement possible dans le paysage pour préserver le cadre naturel.

5.2. Compatibilité avec le SCOT de la Région de Saverne

La commune de Monswiller fait partie de la Communauté de Communes de la Région de Saverne. Pages 23 à 26 / 41, la notice de présentation de la mise en compatibilité du PLU indique que le projet d'extension ne contient aucune orientation qui pourrait s'inscrire en contrariété avec les objectifs 1 à 9, 11, 15, 18 et 19 et qu'il répond aux objectifs 10, 12, 13, 14, 17 et 19, ainsi qu'aux orientations 5.3 et 5.8 du DOG du Scot.

Analyse du commissaire enquêteur

Mon attention s'est plus particulièrement focalisée sur les objectifs suivants qui pourraient prêter à discussion :

- **Objectif 8 : maîtriser la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain et la densité**
- **Objectif 15 : préserver les milieux naturels**

• **Objectif 16 : valoriser les paysages du territoire**

Le projet d'extension du restaurant le Kasbür ne peut se situer qu'à proximité immédiate du restaurant actuel, il n'est donc pas possible de l'intégrer dans le tissu urbain à densifier.

Le projet prévoit la récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, des systèmes d'économie d'eau et d'énergie, une intégration paysagère et qualitative des bâtiments.

Le cadre naturel dans lequel il s'inscrit m'amèneront à revenir sur la valorisation du paysage dans la demande de mémoire en réponse et dans la partie avis et conclusions.

5.3. Compatibilité avec le SDAGE Rhin-Meuse

Analyse du commissaire enquêteur

Le projet ne se situe pas en zone humide. Il prévoit la récupération d'eau de pluie et des systèmes d'économie d'eau. Le raccordement au réseau d'eau potable ne pose pas de problème. Les eaux usées seront traitées par un système autonome qui fera l'objet d'autorisations le moment venu.

5.4. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin du Rhin

Analyse du commissaire enquêteur

Le projet ne se situe pas en zone inondable. Il est partiellement concerné par un risque potentiel de coulée d'eau boueuse mais non avéré sur les prairies actuelles. Le projet ne prévoyant pas de terre à nu, le risque de coulée boueuse ne devrait pas être augmenté.

5.5. Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Analyse du commissaire enquêteur

Le SRCE vise à concilier la biodiversité avec les besoins d'aménagement au niveau régional. Le dossier indique que le projet d'extension et de mise en compatibilité du PLU n'impacte pas de corridor écologique ni de réservoir de biodiversité connu.

6. Incidences des adaptations du PLU sur l'environnement

De la page 34 à 41 / 41, la notice de présentation de la MEC du PLU analyse les incidences de la modification de PLU sur l'environnement et conclut que les adaptations du PLU de Monswiller n'ont pas d'incidence sur :

- les sites Natura 2000 distants de plus de 4 km du projet
- le SRCE
- les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique dont la plus proche est la vallée de la Zorn et de ses affluents qui est située sur le territoire de Steinbourg
- les espèces du Plan d'Action National pour la pie grièche à tête rousse, la pie grièche à tête grise et le milan royal dont une zone à enjeux moyens est présente au nord de Monswiller.
- les zones inondables et les zones humides
- les risques de potentielles coulées d'eaux boueuses
- L'environnement humain mis à part une légère augmentation de flux routiers
- le paysage, puisque le site sera végétalisé et la hauteur des bâtiments construits ne dépassera pas le bâtiment actuel

Analyse du commissaire enquêteur

Je rejoins l'avis du dossier sur les différentes incidences, mis à part l'incidence sur le paysage qui me paraît non négligeable et l'absence d'incidence sur les espèces du Plan d'Action National pour la pie grièche à tête rousse, la pie grièche à tête grise et le milan royal qui en l'absence d'inventaire reste à démontrer. Je reviendrai sur ces points dans la partie avis et conclusion.

7. Décision de l'AE et avis des Personnes Publiques Associées

7.1 Décision de l'Autorité Environnementale à la demande d'examen au cas par cas

Suite à la demande d'examen au cas par cas présentée par la mairie de Monswiller le 29 janvier 2019, la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a rendu sa décision le 22 mars 2019, après consultation de l'Agence Régionale de Santé le 5 février 2019. Elle décide de ne pas soumettre la mise en comptabilité du PLU de Monswiller pour le projet d'extension du restaurant le Kasbür à une étude environnementale.

Elle résume les principales caractéristiques des 2500 m² de bâtiments (surface de planchers) :

- Une salle de séminaire sur un niveau unique de 260 m² pour 60 à 80 personnes
- Un bâtiment d'accueil du public sur un niveau unique de 180 m²
- Un bâtiment spa-bien-être sur un niveau unique de 320 m²
- Un bâtiment hôtelier RDC+ 1 étage (surface de plancher 640 m²) pour 10 chambres d'hôtel
- Un bâtiment hôtelier RDC+ 2 étages (surface de plancher 680 m²) pour 20 chambres d'hôtel

Elle observe que le projet se situe au lieu-dit « Forrerfeld/Bellevue », entre deux réservoirs de biodiversité :

- La forêt domaniale de Saverne à 100m
- Le corridor écologique du Mosselbach et sa ripisylve à 300m en contrebas

Bien que la parcelle concernée n'ait pas de caractéristique environnementale d'une sensibilité particulière, le dossier aurait pu présenter une étude et des propositions permettant de s'assurer de l'absence d'incidence notable du projet et des travaux sur la faune et la flore locale ainsi que sur le lien fonctionnel entre la forêt de Saverne et la ripisylve.

Le dossier n'évoque pas les conséquences liées à l'urbanisation (décaissement de terrains, imperméabilisation des sols, etc) sur l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales

La MRAE recommande :

- **que l'impact du projet sur les milieux soit évalué plus précisément afin de s'assurer de l'absence d'incidence notable sur le milieu et de lien de fonctionnalité avec les réservoirs de biodiversité et le corridor écologique de proximité, ou donne lieu dans le cas contraire à des améliorations ;**
- **que l'impact du mode de gestion des eaux pluviales soit évalué plus précisément et donne lieu le cas échéant à des améliorations**

Analyse du commissaire enquêteur

L'avis de la MRAE n'a pas donné lieu à un mémoire en réponse dans le dossier de l'enquête, malgré ma demande dès juillet 2019. Je demanderai une réponse sur ces points dans ma demande de mémoire en réponse à cette enquête publique.

7.2 Avis PPA – Réunion d'examen conjoint et autres avis réceptionnés

Une réunion d'examen conjoint indispensable dans le cadre de cette procédure s'est tenue le 20 juin 2019 à la mairie de Monswiller. Les dispositions proposées pour la Mise En Compatibilité du PLU ont été examinées par les représentants de l'Etat et les Personnes Publiques Associées.

Personnes présentes :

- M. le Maire, le 1^{er} adjoint, un adjoint et le secrétaire général de la mairie de Monswiller.
- Le référent territorial et un délégué de la DDT
- Un représentant du Conseil Départemental du Bas-Rhin
- Un représentant de la ComCom du pays de Saverne
- L'ATIP

Absents excusés ayant envoyé un avis :

- Agence Régionale de Santé
- Chambre d'agriculture
- Chambre de Commerce et d'Industrie

Absents excusés n'ayant pas envoyé d'avis :

- Monsieur le Président de la Région Grand Est
- Monsieur le Président du Pôle d'Equilibre Territorial du Pays de Saverne, Plaine et Plateau

Le tableau ci-dessous, établi par le commissaire enquêteur, regroupe les principales observations et avis émis ainsi que les réponses apportées :

- En vert, lors de la réunion d'examen conjoint
- En rouge, information figurant dans le dossier

Emetteur de l'observ.	Observations ou Avis	Réponses réunion dossier	Analyses du Com.Enquêteur
DDT Réunion 20 juin	Présence des réseaux eaux et électricité ?	Adduction eau potable et électricité ok Assainissement par fosse septique	OK Prévu dans le règlement du PLU
DDT Réunion 20 juin	Réserve incendie ?	Poteau incendie à proximité du site et réseau d'eau intercommunal diamètre 150 passe devant le restaurant. Ce point sera précisé dans l'autorisation d'urbanisme	OK
DDT Réunion 20 juin	Le projet prévoit-il de l'habitat résidentiel ?	Le règlement zone UBaa prévoit le logement de fonction actuel des propriétaires mais aucun autre habitat résidentiel ne sera autorisé en UBaa1	Le projet de règlement du PLU indique page 21 que les habitations sont interdites en sous-secteur UBaa1
ComCom Réunion 20 juin	Préciser si le projet prévoit l'accueil de logements du personnel		Voir question demande de mémoire en réponse
DDT Réunion 20 juin	Consommation de 1.51ha de terre agricole non négligeable, quelle évolution du projet à venir ?	Le projet présenté est prévu en plusieurs phases. Il n'est pas prévu de développement supérieur à celui présenté dans le dossier	OK

DDT Réunion 20 juin	Souhaite un plan schématique de la localisation des bâtiments	Figure dans le dossier soumis à enquête	Figure dans le dossier soumis à enquête
DDT Réunion 20 juin	Souhaite plus de clarté sur l'implantation des parkings et des circuits de livraison	Figure dans le dossier soumis à enquête	Voir question demande de mémoire en réponse
DDT Réunion 20 juin	l'insertion des bâtiments dans le paysage est bien présente au sein du dossier mais il manque l'aménagement paysager prévu en périphérie du projet	Des photos-simulations ont été ajoutées page 19/19 de l'étude d'entrée de ville	Les arbres représentés à l'ouest sont implantés sur le terrain voisin qui ne fait pas partie du projet. Voir question demande de mémoire en réponse
DDT et chambre d'agriculture 17 juin	Périmètre de réciprocité avec la ferme d'élevage située à proximité ?	La ferme est située à 150m, le projet ne serait pas impacté pas un éventuel périmètre de réciprocité (100m)	Ok : l'affichage de l'enquête publique devant le restaurant était facilement visible pour les voisins qui ne se sont pas exprimés durant l'enquête
DDT Réunion 20 juin	Apporter les éléments complémentaires demandés par l'ARS dans le cadre des rejets émis par l'activité SPA-Wellness	Les eaux usées issues d'espace type Spa/Wellness, non assimilables aux eaux domestiques ou assimilées, seront traitées en se conformant à l'article L1331-15 du Code de la Santé Publique	Ok mais ajouter également piscine ? Voir question demande de mémoire en réponse
CD67 Réunion 20 juin	Favorable au projet. Attention à l'accès lors de séminaires Souhaite que le personnel ne stationne plus devant le restaurant	Le tourne à gauche ne pose pas de problème Le personnel ne stationnera plus devant le restaurant mais sur de nouvelles places créées dans le cadre du projet Entre 2014 et 2018, neuf accidents dont deux mortels ont été répertoriés sur la portion de la RD 421 au bord de laquelle le projet va s'implanter	L'implantation prévue pour les parkings du personnel est située le long du bâtiment séminaires compromettant directement la vue vers le Haut-Barr Voir question demande de mémoire en réponse
DDT Réunion 20 juin	S'interroge sur le non fonctionnement du restaurant pendant les séminaires		Voir question demande de mémoire en réponse
ComCom Réunion 20 juin	Souhaite que le règlement soit complété par la mention d'utilisation d'espèces locales et la perméabilité des places de stationnement		Voir question demande de mémoire en réponse
ComCom Réunion 20 juin	C'est un beau projet qui peut servir de locomotive pour le territoire et créer une quinzaine d'emplois directs		OK

8. Déroulement de l'enquête publique

8.1. Dates et siège de l'enquête

Les dates de l'enquête ont été fixées d'un commun accord entre Mme Barbazade de l'ATIP et Mme Hutter. Le siège de l'enquête est la mairie de Monswiller et sa durée est de 15 jours consécutifs :

du lundi 9 septembre 2019 à 9h au lundi 23 septembre 2019 à 18h

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie les :

- ✓ **lundi 9 septembre 2019** de **9h à 12h**
- ✓ **vendredi 13 septembre 2019** de **15h à 18h**
- ✓ **lundi 23 septembre 2019** de **15h à 18h**

Pendant le délai de l'enquête, chacun a pu transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 4 Rue du Général Leclerc-67700 MONSWILLER
- soit en les adressant par courrier électronique à l'adresse suivante : mairie@monswiller.fr L'objet du message devant comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur »
- soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse <https://www.monswiller.fr/>

8.2. Mise à disposition du dossier, du registre et du rapport d'enquête

Mise à disposition des documents en mairie de Monswiller

Le 9 septembre 2019 à 8h, j'ai paraphé le registre ainsi que la totalité des documents constitutifs du dossier.

Ils ont été mis à la disposition du public à la mairie de Monswiller, 50 rue de la liberté, en format papier durant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (ainsi que le vendredi 13 septembre 2019 de 15h à 18h et le lundi 23 septembre 2019 de 15h à 18h).

Le dossier d'enquête publique et le registre dématérialisé étaient également accessibles gratuitement sur un poste informatique en mairie de MONSWILLER, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.

Le poste était situé dans la salle des permanences.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

Le rapport sera également disponible pendant un an sur le site internet de la mairie de Monswiller

Mise à disposition des documents sur le site internet de la mairie de Monswiller

J'ai observé avant le début de l'enquête, que l'arrêté de l'enquête a été mis en ligne dès le 9 août 2019.

Les documents pour l'enquête publique ont été mis à disposition du public sur le site internet de la mairie à partir du 5 septembre 2019 avec accès au registre dématérialisé à partir du 9 septembre 2019 à 9h.

The screenshot shows the website interface for the Monswiller municipality. On the left is a dark blue navigation menu with the 'MAIRIE' logo and a list of links: 'Les actualités', 'Horaires de la mairie', 'Les élus', 'Personnel communal', 'Les démarches administratives', 'Les délibérations du Conseil Municipal', 'Arrêtés et Circulaires', 'Ordures ménagères et tri sélectif', 'Le CCAS', 'Le PLU', 'Appel d'offres', 'Bulletin municipal', and 'Arrêté d'enquête publique du 9 au 23 septembre 2019'. Below the menu is the 'NOTRE COMMUNE' logo. The main content area has a yellow header for the public inquiry: 'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 9 SEPTEMBRE À 9H AU 23 SEPTEMBRE 2019 À 18H : MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE MONSWILLER EXTENSION "LE KASBUR"'. Below this is a sub-header: 'Présentation de la Procédure de déclaration de projet emportant MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE MONSWILLER'. There are two dark blue buttons: 'Consultation de l'avis et de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°43/2019' and 'Téléchargement du dossier complet'. A section titled 'CONSULTATION DE L'ENQUÊTE' contains the text: 'Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête relatif à ce projet pourra être consulté par le public :'. This is followed by a bulleted list: 'sur support papier, à la mairie de Monswiller aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux', 'sur un poste informatique, à la mairie de Monswiller aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux', and 'sur le site internet de la commune de Monswiller.'. At the bottom of the main content area is the section 'Permanences du commissaire enquêteur'.

8.3. Registre dématérialisé

Le dossier de l'enquête et les observations du public ont été accessibles sur le site internet de la mairie de Monswiller.

Il était prévu d'assurer le parallélisme entre les éléments mis en ligne et les éléments consultables sur support papier :

- Les observations parvenues par mail ou sur le registre dématérialisé seraient imprimées au fur et à mesure et jointes au registre papier dans une pochette dédiée.
- Les observations papier et mails seraient insérées par la mairie de Monswiller au fur et à mesure en tant qu'observations dans le registre dématérialisé, ce qui fut le cas pour la seule observation inscrite dans le registre d'enquête.

En raison de la loi informatique et liberté, une note d'information concernant la publicité des observations a été insérée par le commissaire enquêteur dans le registre papier. Elle indiquait :

- Votre observation sera rendue publique et pourra être consultée depuis le registre électronique dématérialisé et le registre papier de l'enquête publique.
- Votre observation peut rester anonyme.

8.4. Publicité de l'enquête

Par voie d'affichage :

Lors de chacun de mes passages en mairie du 9 au 23 septembre, j'ai vérifié la présence de l'arrêté sur le tableau d'affichage à l'extérieur de la mairie.

Affichage de l'avis de l'enquête publique format A3, couleur jaune, en 5 endroits de Monswiller :

- Devant le restaurant le « Kasbür », 8 route de Dettwiller
- Sur la porte et le tableau extérieur de la mairie
- Sur le tableau d'affichage devant les écoles
- Sur le tableau d'affichage devant l'espace multigénérationnel grand-rue
- A côté de la piste cyclable, rue de la gare



Le panneau lumineux en face de la mairie de Monswiller était en panne au début de l'enquête. La tenue de l'enquête publique a été affichée à partir du 12 septembre et les horaires de la dernière permanence ont été ajoutés à ma demande le 13 septembre.



Par voie de presses régionales (pièces jointes 3) :

Annonce du premier avis 17 jours avant le début de l'enquête :

- dans le quotidien « Dernières Nouvelles d'Alsace » du 23 août 2019
- dans l'hebdomadaire « Est Agricole et Viticole » du 23 août 2019

Annonce du second avis 4 jours après le début de l'enquête

- dans le quotidien "Dernières Nouvelles d'Alsace" du 13 septembre 2019
- dans l'hebdomadaire « Est Agricole et Viticole » du 13 septembre 2019

Le bulletin municipal semestriel de juillet 2019 étant déjà paru, il n'était plus possible de faire figurer une information sur cette enquête publique avant la date de celle-ci, cette voie de publicité n'a donc pas été utilisée

Les dates de parutions, la publicité et le contenu des parutions légales ont été vérifiés par mes soins et sont conformes au code de l'environnement et de l'urbanisme.

8.5. Réunion de préparation de l'enquête publique

Une réunion de prise de contact et d'analyse du dossier s'est tenue à Monswiller le 30 juillet 2019 en présence de :

Monsieur Pierre Kaetzel, Maire de Monswiller,

Madame Audrey CUVREAU, Chef de Projet en Aménagement et Urbanisme à l'ATIP Territoire Ouest,

Mme Monique HUTTER, Commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique

Visite de terrain

Puis, Monsieur le Maire, m'a fait visiter pendant 1 heure, l'ensemble des zones d'activités de Monswiller (Kuhn, Haemmerlin, Zornhoff, Dreispitz, Martelberg) et la zone d'activité en construction autour de l'aérodrome de Steinbourg

Cette visite très complète m'a permis de prendre connaissance de l'environnement du projet et je remercie Monsieur le Maire pour le temps passé et les explications fournies.

8.6. Initiatives du commissaire enquêteur

J'ai demandé à l'ATIP de bien vouloir compléter le dossier de l'enquête ce qui a été fait par l'ajout des pièces complémentaires suivantes :

- liste des personnes publiques consultées et associées,
- à ma demande, l'ATIP a demandé au SDEA d'écrire un courrier plus complet que le compte-rendu de la réunion conjointe, ce courrier en date du 20 août 2019 a été ajouté dans le dossier
- la circulaire DGS/EA4 no 2010-289 du 27 juillet 2010 relative à la prévention des risques infectieux et notamment de la légionellose dans les bains à remous (spas) à usage collectif et recevant du public
- ainsi que la page 13/41 de la notice explicative de la MEC du PLU en grand format qui est illisible dans le dossier (Cartographie des enjeux paysagés du PADD)

Conseils au webmestre de la mairie de Monswiller, Mme Virginie Bouko, à sa demande, pour la création du registre dématérialisé sur le site de la mairie.

Demande d'affichage des horaires de chaque prochaine permanence sur le panneau lumineux

Consultation du rapport de l'enquête publique de novembre 2016 pour de l'extension Kuhn sur 33ha de massif forestier.

Visites de terrain et photos avant ou après chaque permanence,

Afin de mieux comprendre le projet, lors de notre réunion de présentation du 30/7/2019, j'ai demandé à rencontrer les propriétaires du restaurant et l'architecte du projet. M. le Maire m'a proposé de leur demander de passer à la 1^{ère} permanence ce qu'ils ont fait accompagnés de surcroît par le directeur de l'union des hôteliers, restaurateurs et débitants de boisson du Bas-Rhin

Lors de leur venue à la 1^{ème} permanence M. et Mme Kieffer m'ont proposé de visiter les lieux prévus pour le projet d'extension ainsi que la cuisine du restaurant. Nous avons fixé la date du 13/9/2019 à 18h après la 2^{ème} permanence.

Je n'ai bien entendu pas dîné sur place ce qui aurait été tout à fait contraire au code d'éthique des commissaires enquêteurs.

8.7. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres

Le lundi 23 septembre 2019 à 18h, j'ai clôturé le registre papier que j'ai emporté ainsi que le dossier original de l'enquête.

Lors de la remise du PV de synthèse, le 1^{er} octobre 2019, je les ai rendus à M. Artz afin qu'ils soient archivés avec mon rapport à la mairie de Monswiller.

9. Compte rendu des contributions à cette enquête publique

9.1 Observations du public

Dans le cadre de cette enquête, une seule observation a été déposée dans le registre papier lors de la dernière permanence :

« M. Doncieux souhaite que la masse des bâtiments (surtout ceux à 2 ou 3 étages) soit équilibrée et atténuée par des arbres et de la végétation. »

Cette question a été reportée par le commissaire enquêteur dans la demande de mémoire en réponse (questions 6 et 9)

9.2 Compte-rendu de la 1ère permanence et de la visite des lieux

Lors de la 1ère permanence M. et Mme Kieffer, propriétaires du restaurant « Le Kasbür » sont venus accompagnés de M. Jean-Yves Valentin, architecte du projet et de M. Christophe Weber, directeur de l'union des hôteliers, restaurateurs et débitants de boisson du Bas-Rhin. Ils ont exposé les atouts du projet et répondu à mes questions, sans toutefois apporter beaucoup plus de renseignements que le dossier parce que le projet n'est pas suffisamment avancé à ce stade pour permettre la réalisation d'études et de plans plus complets.

Les principales informations reçues en réponse à mes questions sont les suivantes :

- Le premier bâtiment qui serait construit est celui destiné aux séminaires, banquets et petits-déjeuners qu'il n'est pas envisageable de servir dans la salle du restaurant pour des questions d'organisation. Il sera prévu pour 60 personnes maximum. Le restaurant disposant d'une cuisine parfaitement équipée, le bâtiment séminaire ne comportera pas de cuisine à proprement parlé mais uniquement une chaîne de maintien en température chaude et froide. Le bâtiment de réception serait intégré au bâtiment séminaire-banquets-petits-déjeuners ce qui évite la construction d'un des bâtiments.
- La salle de séminaire serait peut-être couverte de panneaux solaires à faible pente donnant l'illusion d'un toit plat et seuls les bâtiments hôteliers et bien-être seront végétalisés
Conf. Photo fournie par M. Valentin lors de la 1ère permanence :
- M. Weber indique que l'alliance architecturale entre le restaurant actuel et les nouveaux bâtiments peut aboutir à un résultat tout à fait esthétique, à l'image de la villa Lalique à Wingen du Moder dont voici une photo que j'ai cherchée sur leur site internet :
- M. Weber soutient le projet qui permettra de conforter les revenus de M. et Mme Kieffer par l'activité hôtelière dont le chiffre d'affaire est une valeur fixe plus facile à planifier que la restauration.
- M. et Mme Kieffer souhaitent maintenir une vue vers le Haut-Barr à partir de la salle de séminaire et de sa terrasse attenante ainsi qu'à partir des bâtiments hôteliers. Ils ne souhaitent donc pas de grands arbres à l'ouest le long des bâtiments
- La disposition du parking n'est pas vraiment figée et ils cherchent à l'améliorer pour le rendre le plus discret possible
- La largeur des accès hôtelier de 3.5m ne pose pas de problème pour l'accès des véhicules incendie si 4 m sont dégagés de tout obstacle (arbres, haies...)
- Les eaux de ruissellement seront stockées pour l'arrosage
- Les eaux usées spa, piscine, bien-être seront traitées pour éviter toute pollution du milieu naturel qui serait d'ailleurs complètement incompatible avec l'image de marque des lieux
- Les propriétaires entretiennent de très bonnes relations avec la ferme d'élevage voisine et indiquent que le projet d'extension ne soulève aucune opposition de la part de leurs voisins
- M. Kieffer a indiqué la provenance des denrées alimentaires qui est bien locale et française



Lors de cette permanence M. et Mme Kieffer m'ont proposé de visiter les lieux prévus pour le projet d'extension ainsi que la cuisine du restaurant. Nous avons fixé la date du 13/9/2019 à 18h après la 2ème permanence. Cette visite était très instructive. Pour éviter les redites, j'en ferai le compte-rendu dans la partie avis et conclusions.

10. PV de synthèse et mémoire en réponse (pièces jointes 1 et 2)

Le mardi 1^{er} octobre 2019, de 10h à 11h, en mairie de Monswiller, en présence de :

- M. le Maire, Pierre Kaetzel,
- M. Jean Artz, Secrétaire Général de la mairie de Monswiller
- M. Pascal Boehm, Chef de projet ATIP - Territoire Ouest (remplaçant Mme Cuvereaux partie en congé de maternité à partir du 28/09/2019)

J'ai remis la version papier de mon PV de synthèse et les 11 questions de ma demande de mémoire en réponse (pièce jointe 1) aux personnes présentes et exposé le document page par page sur vidéo projecteur.

Nous avons échangé de façon détaillée et constructive sur l'ensemble de mes questions, l'observation de M. Doncieux et les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées

A ma demande, M. et Mme Kieffer (propriétaires du Kasbür) ainsi que M. Valentin (architecte du projet) nous ont rejoints de 11h à 12h, et nous avons échangé sur les questions qui les concernaient directement :

- Hauteur des bâtiments
- Aménagement du parking
- Végétalisation du site

Puis j'ai envoyé par voie électronique le document en version word et pdf à MM. Artz et Boehm afin de leur permettre de travailler sur le mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse m'a été fourni le 15 octobre 2019 à 11h30 par courrier électronique en versions word et pdf. Et le 16 octobre par voie postale. Il figure intégralement en pièce jointe 2.

Analyse du commissaire enquêteur concernant le mémoire en réponse

Les réponses sont détaillées et proposent :

- **6 Modifications du projet de règlement du PLU à soumettre à l'accord du conseil municipal de Monswiller**
 - **Dénomination wellness remplacée par bien-être**
 - **Précision sur les conditions d'usages préexistants au projet d'extension**
 - **Local bicyclettes adapté à l'activité du site**
 - **Ajout de la possibilité de 3 logements de fonction**
 - **Hauteur maximale des bâtiments hôteliers passe de 10 à 9m avec une altitude maximale de 213m à l'acrotère**
 - **La piscine devra également se conformer à l'article L1331-15 du Code de la Santé Publique**
- **1 modification du dossier concernant l'accidentologie**
- **3 points soulevés seront pris en compte (recommandations de la MRAE, de l'ARS et du SDEA) au moment de la mise en œuvre du projet d'extension et des demandes d'autorisation, mais sans apporter de modification au dossier actuel**
- **4 non prises en compte : aucune modification du règlement du PLU ni du dossier ne sera effectuée au sujet des plantations, des parkings, de la consommation d'eau ni du fonctionnement de la salle de séminaire.**

Je reviendrai sur ces points dans la partie avis et conclusions



Fin du rapport d'enquête

Fait le 23 octobre 2019 à Monswiller
Par Monique Hutter – Commissaire Enquêteur

Page vide

ENQUETE PUBLIQUE
Du 9 au 23 septembre 2019

Commune de Monswiller (67)
Déclaration de projet
Extension du restaurant le « Kasbür »
Mise en compatibilité du PLU de Monswiller



Source : googlemaps



Source : googlemaps

Décision du Tribunal Administratif du 27 juin 2019
Arrêté Municipal du 2 août 2019

CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

Etabli par M. Hutter - Commissaire-Enquêteur

B- CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Rappel de l'objet de l'enquête

Cette enquête publique est relative à la déclaration de projet d'extension du restaurant « le Kasbür », emportant mise en compatibilité du PLU de Monswiller (67)

L'EURL KASBUR (SARL) représentée par Monsieur et Madame KIEFFER est maître d'ouvrage du présent projet.

L'autorité organisatrice de cette enquête et responsable de la déclaration du projet et de la mise en compatibilité du PLU est la commune de Monswiller. En 2018, son conseil municipal s'est prononcé par « 1 voix contre » et « 13 voix pour » la démarche de déclaration de ce projet emportant mise en compatibilité du PLU ainsi que le budget lié à la mission d'accompagnement de l'ATIP pour monter le dossier.

Le projet d'extension consiste à diversifier l'activité actuelle du restaurant (étoilé depuis 6 ans), par les constructions à toits plats : une salle de séminaires/banquets/petites déjeuners sur un niveau et progressivement deux bâtiments hôteliers à 2 et 3 niveaux et un bâtiment SPA-bien-être-piscine sur 1 niveau.

La mise en compatibilité du PLU est nécessaire pour permettre ce projet par un déclassement de 1.5 ha de zone Naturelle N de prairies, en zone urbaine UBaa1 dont le règlement a été spécialement créé pour ce projet.

L'objet de l'enquête est de porter le projet à la connaissance du public et de recueillir son avis, ainsi que celui du commissaire enquêteur, concernant le projet d'extension, son l'intérêt général, et la mise en compatibilité du PLU de Monswiller nécessaire à la réalisation du projet.

2. Eléments essentiels de l'enquête

2.1. Cadre juridique et réglementaire

Cette enquête publique s'inscrit dans la démarche décrite aux **Article L.153-54 et L.153-55 du code de l'urbanisme** :

Une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Le maire peut être l'autorité compétente pour soumettre le projet de mise en compatibilité à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Avis et du commissaire enquêteur,

Cette enquête publique est conforme à la démarche décrite aux Article L.153-54 et L.153-55 du code de l'urbanisme :

Elle porte à la fois sur la déclaration de projet, son intérêt général et la Mise En Compatibilité du PLU nécessaire à la réalisation du projet. La MEC du PLU a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 20 juin 2019.

Le maire de Monswiller est bien l'autorité organisatrice de cette enquête.

2.2. Contexte géographique, économique, touristique et historique

Le Restaurant le Kasbür et les 1.5 ha de terrains attenants concernés par le projet d'extension sont situés en zone Naturelle de prairies en bordure de la route de Dettwiller, à l'extérieur de la zone urbaine de Monswiller.

La D1404 sépare cet espace naturel de l'impressionnant pôle intercommunal Saverne-Monswiller d'activités économiques du Martelberg et de la zone d'activités du Dreispitz.

A l'ouest, la vue vers le Haut-Barr est belle et dégagée, les constructions de la zone d'activité du Dreispitz étant relativement masquées par la végétation.

Au nord le projet est bordé de forêt puis le site industriel de la société Kuhn s'étend à 1 km.

A l'est, une ferme d'élevage bovin et son grand verger jouxtent le projet.

Au sud, à 500 m du restaurant, le Mosselbach et sa ripisylve offrent une belle vue en contrebas.

Le restaurant actuel, propriété familiale de la famille Kieffer a été entièrement rénové et fonctionne à pleine capacité. M. et Mme Kieffer souhaitent répondre à une demande d'hébergement sur place de la clientèle du restaurant qui apprécie le cadre naturel des lieux toutefois éloignés de toutes commodités de transport en commun ou d'hébergement. La possibilité de séminaires et banquets répondrait à une demande de la clientèle locale, dont les entreprises, le restaurant n'ayant pas la capacité pour ce type de prestation.

L'espace SPA, bien-être, piscine serait également accessible sans prestation hôtelière.

M. et Mme Kieffer souhaitent ainsi diversifier leurs sources de revenus et pouvoir proposer un jour, une participation à leur activité à leurs deux enfants dont l'ainé est en cours de formation de restauration.

Le dossier ne comporte pas d'étude de marché ni d'inventaire d'offres similaires à proximité.

Lors de la réunion conjointe, M. Aveline (ComoCom) souligne que les équipements proposés sont des équipements qui manquent au territoire, ils sont développés à Wangenbourg ou la Petite-Pierre mais pas en centre-ville de Saverne. Seule une réflexion pour l'accueil d'un hôtel de chaîne est en cours sur la commune de Marmoutier.

2.3. Déroulement de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée du 9 au 23 septembre 2019 avec 3 permanences de 3 heures en mairie de Monswiller.

L'information de la tenue de cette enquête a été effectuée par 5 affichages jaunes A3 en différents endroits passants de Monswiller et devant le restaurant ; par information sur le panneau électronique et par voies de presse régionale.

Les dates de parutions, la publicité et le contenu des parutions légales ont été vérifiés par mes soins et sont conformes au code de l'environnement et de l'urbanisme.

Une réunion de prise de contact et d'analyse du dossier s'est tenue à Monswiller le 30 juillet 2019 en présence de :

- Monsieur Pierre Kaetzel, Maire de Monswiller,
- Madame Audrey CUVEREAUX, Chef de Projet en Aménagement et Urbanisme à l'ATIP Territoire Ouest,
- Mme Monique HUTTER, Commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique

Puis, Monsieur le Maire, m'a fait visiter pendant 1 heure, l'ensemble des zones d'activités de Monswiller (Kuhn, Emerlin, Zornhoff, Dreispitz, Martelberg) et la zone d'activité en construction autour de l'aérodrome de Steinbourg

L'enquête s'est bien déroulée, avec la venue, à ma demande, lors de la première permanence, de M et Mme Kieffer accompagnés de M. Valentin, leur architecte et de M. Christophe Weber, directeur de l'union des hôteliers, restaurateurs et débitants de boisson du Bas-Rhin

Ils m'ont proposé de visiter la cuisine et l'arrière du restaurant, non visible de la route, ce que j'ai fait le 19 septembre après la deuxième permanence

Une seule personne du public s'est exprimée au cours de cette enquête lors de la dernière permanence dans le registre papier de l'enquête :

« M. Doncieux souhaite que la masse des bâtiments (surtout ceux à 2 ou 3 étages) soit équilibrée et atténuée par des arbres et de la végétation. »

J'ai remis la version papier et informatique de mon PV de synthèse et des 11 questions de ma demande de mémoire en réponse, le mardi 1^{er} octobre 2019, de 10h à 11h, en mairie de Monswiller, en présence de :

- M. le Maire, Pierre Kaetzel,
- M. Jean Artz, Secrétaire Général de la mairie de Monswiller
- M. Pascal Boehm, Chef de projet ATIP - Territoire Ouest (remplaçant Mme Cuvereaux partie en congé de maternité à partir du 27 septembre 2019)

J'ai exposé aux personnes présentes le document page par page sur vidéo projecteur.

Nous avons échangé de façon détaillée et constructive sur l'ensemble de mes questions, l'observation de M. Doncieux et les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées

A ma demande, M. et Mme Kieffer (propriétaires du Kasbür) ainsi que M. Valentin (architecte du projet) nous ont rejoints de 11h à 12h, et nous avons échangé sur les questions qui les concernaient directement :

- Hauteur des bâtiments
- Aménagement du parking
- Végétalisation du site

Le mémoire en réponse m'a été fourni le 15 octobre 2019 à 11h30 par courrier électronique en versions word et pdf. Et le 16 octobre par voie postale. Il figure intégralement en pièce jointe 2.

Après échanges téléphoniques avec M. Artz et M. Boehm, j'ai rendu mon rapport, conclusions et avis motivés le mercredi 23 octobre 2019, à la mairie de Monswiller et au Tribunal Administratif, par voie électronique en format PDF et par voie postale.

2.4. Décision de l'Autorité Environnementale

Suite à la demande d'examen au cas par cas présentée par la mairie de Monswiller le 29 janvier 2019, la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a rendu sa décision le 22 mars 2019, après consultation de l'Agence Régionale de Santé le 5 février 2019. Elle décide de ne pas soumettre la mise en compatibilité du PLU de Monswiller pour le projet d'extension du restaurant le Kasbur à une étude environnementale.

Cette décision est assortie de 2 recommandations :

- **que l'impact du projet sur les milieux soit évalué plus précisément afin de s'assurer de l'absence d'incidence notable sur le milieu et de lien de fonctionnalité avec les réservoirs de biodiversité et le corridor écologique de proximité, ou donne lieu dans le cas contraire à des améliorations ;**
- **que l'impact du mode de gestion des eaux pluviales soit évalué plus précisément et donne lieu le cas échéant à des améliorations**

Question 1 de la demande de mémoire en réponse du com. enquêteur – Avis de l'autorité environnementale
Malgré la demande du commissaire enquêteur, l'avis de la MRAE n'a pas donné lieu à un mémoire en réponse dans le dossier de l'enquête. Quelles sont les réponses du maître d'ouvrage à l'avis et aux deux recommandations de l'autorité environnementale ?

Réponse partielle de la mairie (la réponse complète figure en Pièce jointe 2) :

Il ne s'agit pas d'un avis MRAE au sens strict du terme mais d'une décision. A proprement parler, pour la réponse du 22 mars, il ne s'agit donc pas d'un avis de l'autorité environnementale, mais d'une décision de ne pas soumettre la mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale ; cette décision laisse à penser que l'autorité environnementale n'a pas jugé le projet suffisamment impactant pour exiger que le maître d'ouvrage établisse une évaluation environnementale.

Il s'agit d'une décision sur un « plan et programme » et non sur un « projet ». Le mémoire en réponse, lorsqu'il est exigible, peut l'être pour répondre à un avis de la MRAE. Par ailleurs, il est à noter qu'au regard des textes en vigueur, le mémoire en réponse est obligatoire pour les **projets**, mais pas sur les **plans et programmes**. Or la procédure en cours concerne un plan et programme, et non une consultation MRAE au titre du projet.

En conclusion le maître d'ouvrage n'a pas jugé opportun de proposer de répondre à la MRAE sur les recommandations émises dans la décision de ne pas soumettre la mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale, mais a néanmoins procédé à la prise en compte de ces recommandations.

Réponse partielle à la Recommandation 1

Néanmoins, si des fonctionnalités devaient être présentes, les projets envisagés dans le programme, ne sont pas de nature à générer une rupture de ces continuités, pas plus que les activités déjà sur site, les perméabilités écologiques pouvant être maintenues.

Par ailleurs, comme évoqué dans la recommandation 1, le terme « projet », laisse entendre que l'impact du projet sur les milieux pourra être évalué précisément uniquement au stade du projet, lorsque les localisations précises seront connues, notamment lors du dépôt du permis de construire qui indiquera plus précisément les intentions de projets et leurs localisations.

Cette évaluation précise de l'impact du projet sur les milieux n'est donc pas possible au stade de la planification et de l'évolution du PLU, mais devra être prise en compte préalablement à la mise en œuvre du projet par le maître d'ouvrage, conformément aux réglementations en vigueur.

Réponse partielle à la Recommandation 2

A la suite de la réception de cette recommandation, la commune a organisé des échanges et une réunion de travail avec le service gestionnaire de l'assainissement de la commune. Un certain nombre d'éléments ont ainsi pu être précisés et intégrés, conformément aux compléments apportés par le SDEA dans le courrier ci-dessous.

Il est à noter néanmoins que comme pour la recommandation 1, l'impact précis du projet sur les eaux pluviales, pourra être évalué lorsque le projet sera défini, avec notamment ses modalités techniques mises en œuvre, modalités qui peuvent directement influencer positivement en qualité et en quantité les rejets des eaux pluviales (toiture végétalisées, bassins de retenues et d'agréments, etc...).

Il est à noter par ailleurs, qu'au stade du permis de construire, les services compétents (SDEA et services de l'Etat) seront consultés pour donner leur avis sur le projet (voir lettre ci-dessous)

→ **Il n'est pas envisagé d'apporter de changement dans le dossier**

***Avis du commissaire enquêteur concernant la prise en compte des recommandations de l'AE :
Je suis d'accord avec les réponses de la mairie qui tiendra compte de ces recommandations
lorsque le projet sera plus avancé.***

2.5. Tableau de synthèse des avis des personnes publiques associées, des réponses de la mairie et de l'avis du commissaire enquêteur

Etant donné que je disposais d'une seule observation du public, je me suis appuyée sur les avis des personnes publiques associées, en particulier les points qui me paraissaient mériter une réponse plus approfondie que celle fournie dans le compte-rendu de la réunion conjointe.

J'ai repris le tableau ci-dessous que j'avais établi pour le PV de synthèse afin de faire le bilan des différentes réponses et donner mon avis à l'issue de l'enquête publique et du mémoire en réponse.

- En vert, réponse apportée lors de la réunion d'examen conjoint
- En rouge, information figurant dans le dossier
- En bleu, réponse du mémoire en réponse de la mairie de Monswiller du 15/10/2019

PPA	Observations ou Avis	Réponses réunion dossier mémoire réponse	Avis du Com.Enquêteur
DDT Réunion 20 juin	Présence des réseaux eaux et électricité ?	Adduction eau potable et électricité ok Assainissement par fosse septique	OK Prévu dans le règlement du PLU et a fait l'objet d'un courrier spécifique SDEA
DDT Réunion 20 juin	Réserve incendie ?	Poteau incendie à proximité du site et réseau d'eau intercommunal diamètre 150 passe devant le restaurant. Ce point sera précisé dans l'autorisation d'urbanisme	OK
DDT Réunion 20 juin	Le projet prévoit-il de l'habitat résidentiel ?	Le règlement zone UBaa prévoit le logement de fonction actuel des propriétaires mais aucun autre habitat résidentiel ne sera autorisé en UBaa1	Le règlement sera modifié. Les seuls habitats qui seront autorisés sont 3 logements de fonctions
ComCom Réunion 20 juin	Préciser si le projet prévoit l'accueil de logements du personnel	Le règlement UBaa1 autorisera 3 habitations maximum à conditions qu'elles soient liées à l'activité du site	J'approuve cette modification qui facilitera le fonctionnement du site
DDT Réunion 20 juin	Consommation de 1.51ha de terre agricole non négligeable, quelle évolution du projet à venir ?	Le projet présenté est prévu en plusieurs phases. Il n'est pas prévu de développement supérieur à celui présenté dans le dossier	M.et Mme Kieffer ne souhaitent pas de développement ultérieur mais il serait possible en cas de vente.
DDT Réunion 20 juin	Souhaite un plan schématique de la localisation des bâtiments	Figure dans le dossier soumis à enquête	Les plans et photos montage sont trop succins pour imaginer les constructions dans l'environnement
DDT Réunion 20 juin	Souhaite plus de clarté sur l'implantation des parkings et des circuits de livraison	Figure dans le dossier soumis à enquête	Ni le règlement du Plu ni le dossier ne seront modifiés sur ce point
DDT Réunion 20 juin	l'insertion des bâtiments dans le paysage est bien présente au sein du dossier mais il manque l'aménagement paysager prévu en périphérie du projet	Des photos-simulations ont été ajoutées page 19/19 de l'étude d'entrée de ville	Les arbres représentés à l'ouest sont implantés sur le terrain voisin qui ne fait pas partie du projet. Ni le règlement du Plu ni le dossier ne seront modifiés sur ce point
DDT et chambre d'agriculture 17 juin	Périmètre de réciprocité avec la ferme d'élevage située à proximité ?	La ferme est située à 150m, le projet ne serait pas impacté pas un éventuel périmètre de réciprocité (100m)	Ok : l'affichage de l'enquête publique devant le restaurant était facilement visible pour les voisins qui ne se sont pas exprimés durant l'enquête
DDT Réunion 20 juin	Apporter les éléments complémentaires demandés par l'ARS dans le cadre des rejets émis	Les eaux usées issues d'espace type Spa/Wellness, bien-être, piscine non assimilables	OK après ajout de la piscine pour cette clause, surtout en l'absence de réseau d'eaux usées au droit du projet

	par l'activité SPA-Wellness	aux eaux domestiques ou assimilées, seront traitées en se conformant à l'article L1331-15 du Code de la Santé Publique	
CD67 Réunion 20 juin	Favorable au projet. Attention à l'accès lors de séminaires Souhaite que le personnel ne stationne plus devant le restaurant	Le tourne à gauche ne pose pas de problème Le personnel ne stationnera plus devant le restaurant mais sur de nouvelles places créées dans le cadre du projet Entre 2014 et 2018, neuf accidents dont deux mortels ont été répertoriés sur la portion du PR 1.971 au PR 4.418 de la RD 421 au bord de laquelle le projet va s'implanter	L'implantation prévue pour les parkings du personnel est située le long du bâtiment séminaires compromettant directement la vue vers le Haut-Barr Le mémoire en réponse indique que le dossier sera complété. La formulation de la réponse est un peu ambiguë. Apparemment aucun accident n'est à déplorer au droit du restaurant.
DDT Réunion 20 juin	S'interroge sur le non fonctionnement du restaurant pendant les séminaires		Ni le règlement du Plu ni le dossier ne seront modifiés sur ce point qui reste sans réponse
ComCom Réunion 20 juin	Souhaite que le règlement soit complété par la mention d'utilisation d'espèces locales et la perméabilité des places de stationnement	Le règlement prévoit que plus de la moitié des espaces de stationnement soit perméable	Ni le règlement du Plu ni le dossier ne seront complétés sur les espèces végétales.
ComCom Réunion 20 juin	C'est un beau projet qui peut servir de locomotive pour le territoire et créer une quinzaine d'emplois directs		Je rejoins cet avis, à condition qu'il s'inscrive discrètement dans le paysage
Chambre d'agriculture Courrier 17 juin	Les incidences des 1.5ha du projet sur l'agriculture sont limitées (espace de prairies peu ou pas valorisé)		Je rejoins l'avis de la chambre d'agriculture
CCI courrier 19 juin	Pas d'observation		-/-
ARS Courrier 17 juin	SPA wellness piscine dégagent d'importantes quantités d'eaux usées souvent chlorées. En l'absence de réseau d'assainissement la gestion de ces eaux devra être étudiée préalablement à la modif du PLU	Les eaux usées issues d'espace type Spa/ Wellness, bien-être, piscine, non assimilables aux eaux domestiques ou assimilées, seront traitées en se conformant à l'article L1331-15 du Code de la Santé Publique	OK après ajout de la piscine pour cette clause
SDEA Courrier 20 aout	Desserte en eau potable ne pose pas de pb. L'ensemble du site est à traiter en assainissement non collectif :	La desserte en eau potable ne pose pas de problème de quantité ni de qualité (courrier SDEA)	Bien que demandé (question 10), l'ordre de grandeur de la consommation d'eau prévue pour l'ensemble du projet n'a pas été indiquée.

	<ul style="list-style-type: none"> - filière autonome pour les eaux usées domestiques - traitement adapté assurant la protection du milieu naturel pour les eaux de SPA-piscine,etc (aviser la DDT et l'OFB et examen préalable de conception par SDEA sera requis) - gestion à la parcelle ou rejet après rétention et traitement adapté au milieu naturel des eaux pluviales 		<p>Malgré des périodes de sécheresse de plus en plus fréquentes, l'alimentation en eau ne devrait pas poser de problème, l'avenir nous le dira</p> <p>OK</p>
--	---	--	--

3. Analyse « post » enquête publique, avis et conclusions partielles

3.1. Nature et caractéristiques du projet d'extension

Au stade de l'enquête publique, le projet n'est pas suffisamment avancé pour permettre la réalisation d'études et de plans très complets. Il faudra attendre le classement du terrain en zone UBaa1 et son acquisition pour débiter les plans d'architecte.

Je ne peux donc m'appuyer que sur le dossier et les explications et réponses fournies au cours de l'enquête pour donner mon avis sur la nature du projet.

Le 13/9/19, la visite des lieux proposée par M. et Mme Kieffer m'a permis :

- de visualiser l'arrière du restaurant et sa très belle vue, non visible depuis la route
- de me rendre compte de la qualité des installations du restaurant actuel.
- de mieux comprendre la philosophie du projet d'extension : M. et Mme Kieffer sont très attachés à leur propriété familiale et à l'environnement naturel des lieux. Ils veulent que le projet d'extension ne gêne pas la vue vers le Haut-Barr et la ripisylve du Mosselbach.
- de découvrir la sensibilité environnementale des propriétaires : nombreux jeunes arbres fruitiers à haute tige, potager de plantes aromatiques, utilisation de matériaux naturels pour la terrasse.
- d'observer les bonnes relations des propriétaires avec le personnel du restaurant.
- de constater que les vaches qui broutaient en contrebas ne gênaient pas l'activité du restaurant et contribuaient à créer un environnement bucolique en accord avec le nom du restaurant.

Avis et conclusion partielle du commissaire enquêteur concernant le projet d'extension

La visite du restaurant et la personnalité de M. et Mme Kieffer m'ont convaincue du bienfondé de leur projet auquel je vois toutefois une limite : l'organisation du transfert des repas depuis la cuisine du restaurant vers la salle de séminaire et le non-fonctionnement du restaurant pendant les séminaires et banquets.

Question 3 de la demande de mémoire en réponse – Fonctionnement durant les séminaires et banquets

Lors de la réunion d'examen conjoint, la DDT a posé deux questions qui mériteraient une réponse plus approfondie que celles données par le dossier :

- Souhaite plus de clarté sur l'implantation des parkings et des circuits de livraison
- S'interroge sur le non fonctionnement du restaurant pendant les séminaires

Quelles réponses pouvez-vous apporter sur l'organisation des séminaires ou banquets pour l'acheminement des repas à partir de la cuisine du restaurant et le non fonctionnement du restaurant pendant les séminaires ?

Réponse de la commune :

Au stade de la planification, le projet esquissé aujourd'hui par l'entreprise, semble tout à fait pouvoir fonctionner sans impacter la sécurité et le fonctionnement des autres usagers sur l'espace public, avec notamment la prise en compte des prescriptions des personnes publiques associées et celles du gestionnaire de la route départementale.

- en ce qui concerne le **souhait de la DDT, de plus de clarté sur l'implantation des parkings et des circuits de livraison** ; il s'agit d'un point que le projet précisera au stade du permis de construire, et dont le permis sera vu à travers la consultation du CD67 gestionnaire de la route départementale qui donnera un avis en veillant à ce que l'organisation interne au projet n'impacte pas le fonctionnement de la RD421.
- En ce qui concerne **l'interrogation de la DDT sur le non fonctionnement du restaurant pendant les séminaires**, il s'agit là de modalités de fonctionnement internes à l'entreprise, qui, si elles n'ont pas d'impact sur la capacité de desserte, n'ont pas leur place dans le document d'urbanisme ; néanmoins ce point pourra être vérifié, avec avis du gestionnaire de la route départementale au stade du permis de construire.

→ **Il n'est pas envisagé d'apporter de changement dans le dossier**

La réponse de la mairie ne concerne que les circuits de livraisons externes ce qui ne répond pas à la question du commissaire enquêteur. La pérennité de l'activité du site pourrait dépendre en partie des deux points suivants :

- **Le transfert des plats entre la cuisine du restaurant et le bâtiment séminaires qui se situe à 50m environ, ce qui me paraît éloigné même avec des caisses isothermes. Je recommanderai de clarifier ce point avant le choix de la localisation du bâtiment séminaires-banquets.**
- **Je ne vois pas non plus comment il est possible de modifier le planning des réservations du restaurant en cas de séminaire. Le projet d'extension ne doit pas se faire au détriment du restaurant étoilé actuel.**

Il me semble qu'il vaut mieux s'assurer de la pérennité d'un projet d'intérêt général avant d'en autoriser la construction et j'émettrai une réserve dans ce sens.

Le deuxième sujet qui me pose problème est l'impact du projet sur le paysage. Le mémoire en réponse indique que la hauteur maximale des bâtiments hôteliers sera de 9 m et non pas 10 m comme initialement prévus et que leur altitude ne pourra pas excéder 213 m. Ce sont des points positifs mais sans doute insuffisants ; même avec une toiture végétalisée, les façades resteront bien visibles.

J'ai souhaité comparer les paysages actuels aux paysages représentés dans le dossier. Les photos montage du dossier ne montrent pas tous les bâtiments, ni les parkings, ni les voitures et les arbres représentés sont sur la parcelle voisine. Je pense, tout comme le public qui s'est exprimé, que les bâtiments seront très visibles depuis la route, contrairement à ce que laisse entendre l'étude d'entrée de ville du dossier. Une réglementation de la végétalisation du pourtour du site me paraît nécessaire.

Etat actuel du site - Photos M.Hutter



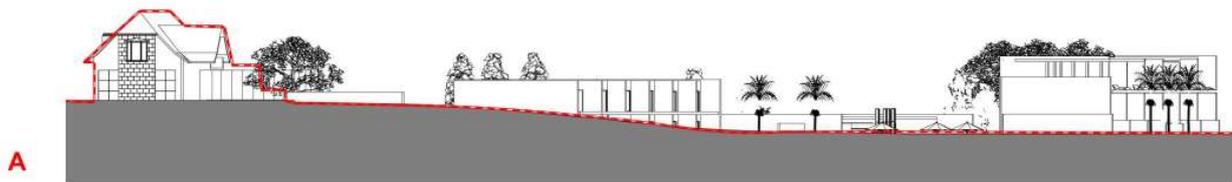
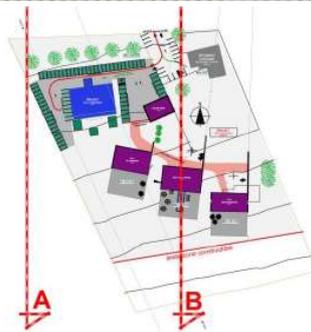
A l'arrière du restaurant



Etat futur
Etude d'entrée de ville du volet 2 du dossier



Page 44 de la notice de MEC du PLU



3.2. Intérêt général du projet

La notice de présentation du projet décrit les différents atouts permettant de justifier de l'intérêt général du projet d'extension :

- Création de 7 à 8 emplois à partir de 2020 pour l'activité séminaires et le premier bâtiment hôtelier
- Création de 5 à 7 emplois supplémentaires à partir de 2022-2023 pour la partie SPA, bien-être, piscine et le deuxième bâtiment hôtelier prévu à plus long terme.
- Circuits courts avec des fournisseurs locaux sans intermédiaires pour les denrées alimentaires, la construction et le fonctionnement du site.
- Attractivité touristique du territoire avec bénéfices indirects et induits pour l'économie locale.
- Répondre à une demande de la clientèle professionnelle présente sur la région de Saverne pour conforter l'attractivité commerciale et industrielle du territoire

Avis et conclusion partielle du commissaire enquêteur

Outre la création d'une quinzaine d'emplois, les circuits courts et l'attrait touristique, l'un des intérêts du projet concerne l'attractivité commerciale et industrielle du territoire. Des entreprises de taille importante comme Kuhn ou Haemmerlin sont présentes à Monswiller. Les nombreuses zones d'activités présentes à proximité, dont celle de Steinbourg en développement avec son aérodrome peuvent effectivement être intéressées par la possibilité d'organiser des séminaires dans un cadre alliant gastronomie, bien-être et espaces verts.

Le dossier indique que des prestations ressemblantes sont disponibles à Wangenbourg et vers la Petite Pierre mais pas sur le territoire de Saverne et j'ai vérifié ce point autant que possible par des recherches sur Internet

C'est cet aspect d'attractivité pour les entreprises et donc l'emploi qui est à mon sens le principal intérêt général du projet.

3.3. Mise en compatibilité du PLU

Le règlement du PLU sera modifié pour permettre la construction du projet par la transformation de 1.5 ha de zone Naturelle N en zone Urbaine UBaa1. Suite à l'enquête publique et au mémoire en réponse de la mairie, des modifications du projet de PLU seront présentées à l'approbation du conseil municipal de Monswiller.

Reste la question de l'intégration paysagère et le mémoire en réponse me semble insuffisant sur ce point

Question 6 de la demande de de mémoire en réponse du commissaire enquêteur – Plantations

Lors de la réunion d'examen conjoint, la ComCom a souhaité que le règlement soit complété par la mention d'utilisation d'espèces locales et la perméabilité des places de stationnement. La DDT remarque que l'insertion des bâtiments dans le paysage est bien présente au sein du dossier. Il manque toutefois l'aménagement paysager prévu en périphérie du projet.

Le dossier et le règlement modifié apportent des réponses concernant la perméabilité des places de stationnement mais, sauf erreur de ma part, rien n'est prévu dans le règlement UB au niveau des plantations et espèces autorisées ou interdites. Les maquettes et plans figurant dans la notice de présentation montrent peu de haies et de végétation à tige et me semblent quantitativement inférieurs à l'aspect du site que souhaitent les propriétaires et M. Doncieux.

Tout en tenant compte de l'accès véhicules incendie y compris sur les cheminements limités à 3.5 mm, quelles réponses souhaitez-vous apporter concernant le type, l'emplacement et le nombre de plantations prévues dans le cadre du projet d'extension et du projet de règlement du PLU ?

Dans l'étude d'entrée de ville figure une photo-montage avec des arbres situés sur la parcelle attenante à l'ouest du projet. Cette parcelle est utilisée par la société Kuhn pour des essais de machines agricoles, ce qui me semble incompatible avec la plantation d'arbres, de surcroît hors périmètre de la propriété du projet. Tout en tenant compte de l'accès véhicules incendie y compris sur les cheminements limités à 3.5 mm, quelles réponses souhaitez-vous apporter concernant le type, l'emplacement et le nombre de plantations prévues dans le cadre du projet d'extension et du projet de règlement du PLU ?

Réponse de la commune :

Il est bien noté, qu'au stade de la planification, les esquisses ou photomontages sont des supports d'illustrations, qui ne peuvent être dans le même niveau de précision que le futur permis de construire. Pour les illustrations, il s'agit donc de principes, mais en effet l'on ne pourra pas imposer de plantations sur les terrains voisins, au vu de la perspective présentée.

Au stade de la planification, il n'est néanmoins pas envisagé de contraindre plus fortement ce projet, pour lequel l'enjeu paysager est un enjeu fort, y compris pour le porteur du projet.

Pour un projet de ce type, le qualitatif paysager fait partie de « l'image » de l'activité ; il n'est pas souhaité de « quantifier » le paysage par un nombre d'arbres minimum à planter, mais par une approche des volumes et des hauteurs des constructions ; en effet, l'aspect plantations pourra accompagner le projet, sans pour autant en contraindre la créativité de la conception à ce stade.

→ **Il n'est pas envisagé d'apporter de changement dans le dossier**

Question 7 de la demande de de mémoire en réponse du commissaire enquêteur - Parkings

La notice de présentation indique qu'en plus des 15 places existantes, le projet prévoit la création de :

- 61 places de parking « evergreen » pour la clientèle
- 8 places de parking imperméabilisées pour le personnel

Le projet du règlement du PLU prévoit que « **Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.** »

Sur les 84 places des stationnements, qui représentent $2.8 \times 5 \times 84 = 1200 \text{m}^2$ sans les accès et les voies de circulation, 61 places sont bien prévues en evergreen (plus des deux tiers) mais le règlement n'apporte pas d'indication de végétalisation des parkings et aurait pu s'inspirer au minimum du règlement de la zone IIAUL vers Saint Jean de Saverne (page 91/108 : un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement et des haies pour masquer les voitures) ou de la Zone d'Aménagement Concerté du Martelberg AUZ, ou encore des zones UX (zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales)

En tenant compte du souhait des propriétaires de conserver une vue vers le Haut-Barr et le Brotchberg à partir du bâtiment séminaire-banquets-petits déjeuners », quelle réponse le règlement de la zone UBaa1 pourrait-il apporter afin de masquer au mieux le parking et les nouveaux bâtiments à partir des routes et du restaurant ?

Réponse de la commune :

Au stade de la planification, il n'est pas envisagé de contraindre plus fortement ce projet, pour lequel l'enjeu paysager est un enjeu fort.

Pour un projet de ce type, le qualitatif paysager fait partie de « l'image » de l'activité ; il n'est pas souhaité de quantifier le paysage par un nombre d'arbres à planter, mais par une approche des volumes et des hauteurs des constructions, l'aspect plantations pourra accompagner le projet, sans pour autant en contraindre la créativité de la conception à ce stade.

→ **Il n'est pas envisagé d'apporter de changement dans le dossier**

Avis et conclusion partielle du commissaire enquêteur concernant la MEC du PLU

Un certain nombre de questions ou recommandations des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, ont été examinées et acceptées dans le mémoire en réponse,

- **Dénomination wellness remplacée par bien-être**
- **Précision sur les conditions d'usages préexistants au projet d'extension**
- **Local bicyclettes adapté à l'activité du site**
- **Ajout de la possibilité de 3 logements de fonction**
- **Hauteur maximale des bâtiments hôteliers passe de 10 à 9m avec une altitude maximale de 213m à l'acrotère**

- **La piscine devra également se conformer à l'article L1331-15 du Code de la Santé Publique**
- **1 modification du dossier concernant l'accidentologie**
- **3 points soulevés seront pris en compte (recommandations de la MRAE, de l'ARS et du SDEA) au moment de la mise en œuvre du projet d'extension et des demandes d'autorisation, mais sans apporter de modification au dossier actuel**

Par contre aucune modification du règlement du PLU ni du dossier ne sera effectuée au sujet des plantations, des parkings, ni du fonctionnement de la salle de séminaire.

Malgré ma demande très ouverte d'une proposition de végétalisation du parking et du site à définir en concertation entre la mairie, l'ATIP, les propriétaires et l'architecte, le mémoire en réponse n'apporte aucune proposition. Partant du principe qu'il ne relève pas des propriétés et vergers voisins de garantir l'intégration paysagère du projet alors que la préservation des paysages fait l'objet de nombreuses directives dans les documents de planification, une réglementation minimale me semble nécessaire.

Il n'existe pas de réglementation des plantations en zone UBa ni UBaa, ni UBaa1 qui s'appuie uniquement sur la réglementation de deux lignes de la zone UB :

Article 13 UB - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

— Dans toute la zone, les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées.

Dans le secteur UBb

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés dès achèvement des constructions, notamment l'espace situé entre la clôture sur rue et la façade.

Chaque projet comportera 20 % au moins de la surface de la parcelle aménagée en espace vert.

La plantation de deux arbres tiges minimum est obligatoire sur chaque terrain.

Les haies constituées uniquement de résineux sont interdites.

Le règlement de la zone UB prévoit bien sûr une condition suspensive, mais elle concerne plutôt la nature des bâtiments que la végétalisation du site :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il me semble imprudent de laisser le paysage des lieux au seul bon vouloir du maître d'ouvrage. Sans vouloir contraindre le projet, mais parce que les végétaux représentés dans le dossier me semblent vraiment insuffisants, je souhaite que le règlement de la zone UBaa1 prescrive des plantations destinées à masquer le parking et les nouveaux bâtiments. L'ombre des arbres d'un parking est également un moyen de lutte contre le réchauffement climatique.

Pour la préservation du site «Forrerfeld/Bellevue» et je ne vois qu'une solution pour rendre l'intégration des bâtiments la plus discrète possible, c'est la plantation d'essences locales le long des limites Nord, Est et Ouest, d'arbres à haute tige et de taillis, au droit des nouveaux bâtiments et du parking.

J'émettrai une réserve dans ce sens.



3.4. Compatibilité du projet de la MEC du PLU avec les plans et programmes et les incidences sur l'environnement

Dans la partie A. 5 et 6 du rapport, j'ai vérifié les articulations et incidences de la Mise en Compatibilité du PLU et n'ai relevé que les trois points suivants :

- Le système d'assainissement autonome mais il pourra à plus long terme être raccordé au réseau d'eau usées suivant les indications de M. le Maire
- L'impact paysager du projet
- L'éventuel impact sur le Plan d'Action National pour la pie grièche à tête rousse, la pie grièche à tête grise et le milan royal dont une zone à enjeux moyen est présente au nord de Monswiller

Page 36 de la notice de présentation de MEC du PLU, le dossier indique :

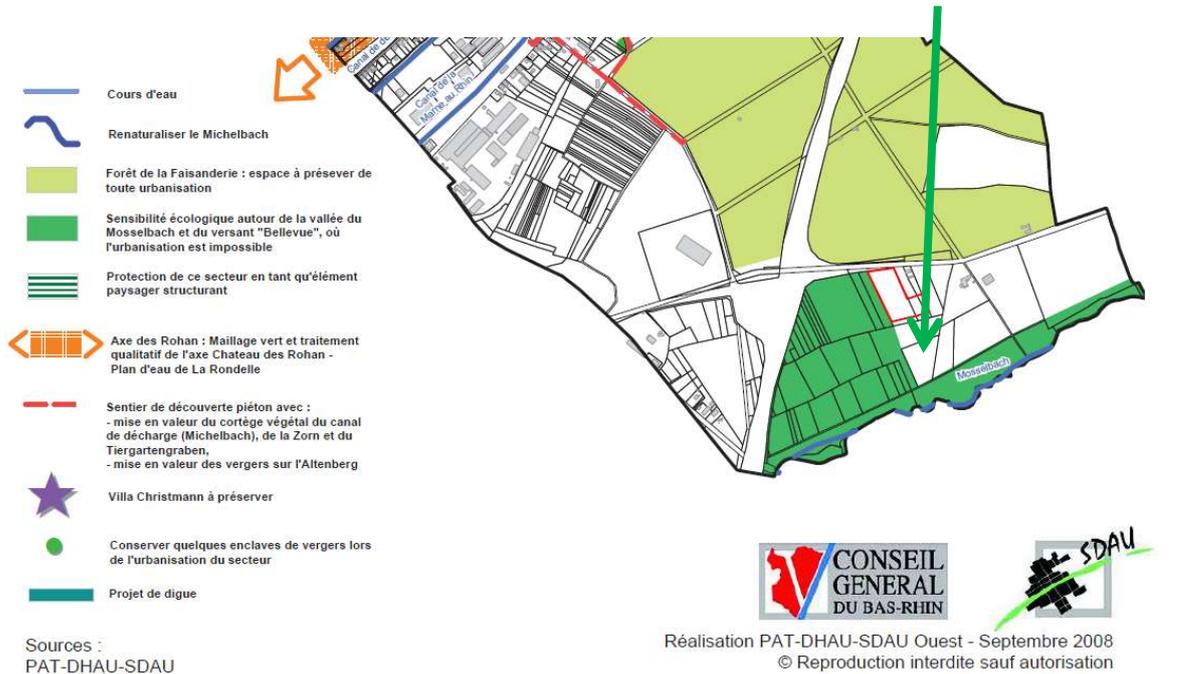
Par ailleurs, composé uniquement de prairies, le secteur objet de la déclaration de projet ne correspond pas aux milieux habituellement fréquentés par la pie grièche à tête rousse (vergers traditionnels à haute tige pâturés), par la pie grièche à tête grise (milieux semi-ouverts composés de prairies, pâturages, bosquets et vergers) et par le milan royal (massifs forestiers associés à des milieux ouverts).

Avis et conclusion partielle du commissaire enquêteur concernant la compatibilité avec les plans environnementaux

Outre la présence de la forêt au nord du projet, de la ripisylve au sud, et d'un grand verger à l'est, j'ai observé la présence de vaches à chacun de mes passages sur place, il me semble que le secteur aux alentours immédiats du projet correspond bien aux milieux que pourraient fréquenter la pie grièche et le milan royal. La prise en compte de l'éventuelle présence de ces espèces aura lieu à un stade ultérieur du projet qui ne devrait vraisemblablement pas trop impacter ces espèces.

Le PLU de Monswiller a classé une grande partie du versant Forrerfeld-Bellevue en zone à sensibilité écologique autour de la vallée du Mosselbach et du versant Bellevue où l'urbanisation

est impossible, ce qui est une bonne chose. L'Est et le Sud du projet n'ont pas de classification spéciale, mais je pense que les prairies de Bellevue ne devraient pas être urbanisés dans les prochaines années. Il serait même recommandable de classer la bande de prairie au sud du projet jusqu'au Mosselbach en zone à sensibilité écologique lors d'une évolution du PADD.



P.L.U. de MONSWILLER
P.A.D.D.

16

Recommandation du commissaire enquêteur :

En vert : élargissement de la zone à sensibilité écologique autour de la vallée du Mosselbach et du versant Bellevue où l'urbanisation est impossible.

Cet élargissement pourrait aussi faire partie de la réponse à la recommandation de l'Autorité Environnementale MRAE « s'assurer de l'absence d'incidences notable du projet sur le milieu et le lien de fonctionnalité avec les réservoirs de biodiversité et le corridor écologique de proximité, ou donne lieu dans le cas contraire à des améliorations » .



4. Conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur

Un certain nombre de questions des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, recommandations de l'Autorité Environnementale et des PPA ont été examinées et acceptées dans le mémoire en réponse, je n'émettrai donc pas de réserves ou de recommandations sur ces points qui sont acquis et décrits dans le mémoire en réponse et dans le tableau § B. 2.4 page 30 et suivantes.

Au terme de l'enquête, après avoir rencontré les propriétaires du restaurant le « Kasbür » et après avoir visité les lieux, je pense que le projet d'extension peut aboutir à un lieu de renommée, (d'ailleurs déjà établie) estimé pour la qualité des prestations et la beauté du cadre naturel dans lequel il s'inscrit.

En venant de Marlenheim, après avoir longé les nombreuses zones d'activité de Marlenheim, Wasselonne, Marmoutier, et Saverne-Monswiller, j'appréciais de prendre la route de Dettwiller et de retrouver un paysage indemne de constructions cubiques à enseignes variées.

De prime abord, je craignais que le projet d'extension soit l'amorce d'une nouvelle zone d'entrée de ville sur le versant Forrerfeld-Bellevue, mais heureusement, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de Monswiller classe une grande partie du versant en zone à sensibilité écologique où l'urbanisation est impossible. Afin d'y préserver le mieux possible le paysage tout en permettant la réalisation du projet d'extension, j'espère que la mairie de Monswiller et les propriétaires accepteront mon avis.

Mon analyse qui s'est appuyée sur tous les éléments nécessaires à la conduite de cette enquête, l'examen du dossier, des observations émises par les personnes publiques associées et celles émises lors des permanences, ainsi que le contenu du mémoire en réponse, m'amènent à émettre un

AVIS FAVORABLE

Au projet d'extension du restaurant le Kasbür, ainsi qu'à la mise en compatibilité du PLU de la ville de Monswiller, assorti de :

Deux réverses :

- Avant l'approbation du projet et de la mise en compatibilité du PLU, obtenir une explication satisfaisante des propriétaires sur l'organisation des séminaires ou banquets pour l'acheminement des repas à partir de la cuisine du restaurant et le non fonctionnement du restaurant pendant les séminaires.
- Ajouter une prescription dans le règlement de la zone UBaa1 : Plantations d'espèces locales le long des limites Est, Ouest et Nord, afin que les nouveaux bâtiments et les parkings soient masqués par des taillis et des arbres à hautes tiges. L'absence de plantation est autorisée le long des limites Est et Ouest entre les bâtiments, sauf au droit des parkings.

Et une recommandation :

- Lors d'une prochaine modification du PADD, inclure la zone N au sud du projet dans la zone à sensibilité écologique autour de la vallée du Mosselbach et du versant Bellevue où l'urbanisation est impossible.

Fin des conclusions

Fait le 23 octobre 2019 à Monswiller

Par Monique Hutter – Commissaire Enquêteur

