

# dôme & avocats

CABINET D'AVOCATS

**Marie-Odile LUX-RUHARD**  
I.E.S.S. en droit de l'agriculture  
et des filières agro-alimentaires

**Jadja LOUNES**  
I.E.A de droit privé

**Stéphanie DEHAUDT**  
Institut des Hautes Etudes de Droit  
Rural et d'Economie Agricole  
I.E.S.S. en droit des biotechnologies

**Arnaud VERDIN**  
Docteur en droit public  
Avocats associés

**Caroline DORNIC**  
Maître II Contentieux

**Clémence TEILLAUD**  
Maître II Contentieux

**Pauline HERTWECK**  
Maître II Droit privé fondamental  
Avocats

Monsieur le Président de la  
commission d'enquête  
Communauté de communes du Pays  
de la Zorn  
43 route de Strasbourg  
67270 HOCHFELDEN  
**Lettre recommandée AR**

**Envoi par mail :**  
**plui@payszorn.com**

Strasbourg,  
Le 11 octobre 2019

**Objet : Enquête publique : observations à l'attention du commissaire  
enquêteur**

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer être le Conseil de

WALTENHEIM SUR ZORN (67670).

Mes clients sont propriétaires des parcelles cadastrées Section 29 n° 39, 40,  
41 et 352 à WALTENHEIM SUR ZORN.

Sur ces parcelles sont implantées leur maison d'habitation ainsi qu'en  
second rang, deux anciens bâtiments agricoles aujourd'hui désaffectés et  
qui n'ont plus aucune vocation agricole en raison de la cessation d'activité  
de

Ces bâtiments n'ont d'ailleurs aucun avenir agricole étant donné que  
l'exploitation de ces parcelles n'a pas été reprise.

Ces parcelles sont classées en zone naturelle par le plan local d'urbanisme  
arrêté par délibération du 15 décembre 2015 du Conseil communautaire de  
la communauté de communes du Pays de la Zorn.

11 rue du Dôme  
67000 Strasbourg  
Tél : +33 (0)3 88 32 46 34  
Fax : +33 (0)3 66 40 79 47  
Mail : [contact@dome-avocats.fr](mailto:contact@dome-avocats.fr)  
Case Palais n°309



Au cours de l'élaboration du PLU intercommunal, ces deux bâtiments agricoles ont été identifiés par les auteurs dudit PLU*i* comme des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Conformément à la disposition susvisée, le règlement peut « *désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

De façon incompréhensible et sans aucune justification, les auteurs du PLU*i* arrêté ont finalement décidé de retirer les bâtiments de la liste des bâtiments identifiés sur le territoire intercommunal pouvant faire l'objet d'un tel changement.

Pourtant et au cours de l'élaboration du document d'urbanisme, les auteurs du PLU*i* ont bien admis, parmi plusieurs bâtiments implantés sur le territoire intercommunal, que le changement de destination des bâtiments permettait, dans des espaces où la constructibilité est interdite, de faire évoluer de manière encadrée les constructions existantes et leur annexes.

Aucune circonstance de fait ou de droit n'est de nature à justifier le revirement des auteurs du PLU*i* au sujet des bâtiments

Le choix des auteurs du PLU*i* arrêté d'« effacer » les bâtiments susvisés de la liste des bâtiments du territoire intercommunal pouvant faire l'objet d'un changement de destination revient purement et simplement à créer une friche.

Un tel choix est manifestement contraire aux orientations fixées par le projet d'aménagement et de développement durables qui ont notamment pour objet de « *promouvoir le bâti ancien* » et de « *permettre l'évolution des tissus bâtis* ».

Le PADD prescrit également comme orientation de « *produire des logements préférentiellement à travers la mobilisation du potentiel existant (espace intra-urbain non bâti, reconversion de l'existant)* ».

De même, le PADD du SCOTERS prescrit comme objectif de « *favoriser la réhabilitation et le renouvellement du bâti* ».

Plus généralement, la réhabilitation des bâtiments ( est conforme aux principes fixés par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme relatifs à la revitalisation des centres urbains et ruraux, à la lutte contre l'étalement urbain et à l'utilisation économe des espaces agricoles.

Enfin, il sera constaté que le PLU*i* arrêté identifie dans des zones agricoles ou naturelles sur le territoire de SCHWINDRATZHEIM, WILWISHEIM et WINGERSHEIM LES QUATRE BANS, plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Aucune raison objective ne permet de justifier, par rapport à ces bâtiments, que les bâtiments ne puissent pas bénéficier des mêmes possibilités d'évolution.

Par conséquent et si le PLU*i* arrêté devait être approuvé en l'état, le choix des auteurs du PLU*i* en ce qui concerne les bâtiments de Monsieur et de Madame porterait atteinte au principe d'égalité devant les charges publiques.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, j'ai l'honneur de vous demander, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, d'émettre un avis favorable à l'identification des deux bâtiments agricoles désaffectés de \_\_\_\_\_ comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, mes salutations distinguées.

**Arnaud Verdin**  
[a.verdin@dome-avocats.fr](mailto:a.verdin@dome-avocats.fr)

