

le 11. 10. 2019

Monsieur le Commissaire Eugène
Par la présente je demande que les 2 Bâtimens
agricoles situés au
US/3004, dont je suis propriétaire situés à WAGENHEID
sur la liste des bâtimens identifiés pouvant faire
l'objet d'un changement de destination au même
titre que les bâtimens situés à Schwindbrunn,
Winfersheim les 4 Buns et Wiloishem.
Les bâtimens sont en très bon et peuvent accueillir
une autre destination.

Ces 2 Bâtimens figurait sur la liste des bâtimens
pouvant faire l'objet d'un changement de destination
selon paragraphe 6 4 de l'arrêté du 12.12.2018 ainsi
que sur le règlement graphique ou ils étaient
identifiés, ainsi que sur les documents antérieurs.
Cette liste figurait toujours sur l'annuaire Pays 2000
en date du 11.3.2019.

Nos 2 Bâtimens ont été retiré de cette liste de
bâtimens identifiés pouvant faire l'objet d'un
changement de destination sans aucune explication
par les auteurs du PLUI arrêté.

Par conséquent je sollicite un avis favorable
à ma demande de réintroduction des deux

bâtimens dans le PLUI en tant que
bâtimens pouvant faire l'objet d'un changement
de destination.

Je dépose également ce jour une copie des
observations de notre Conseil municipal.

déposé ce jour 11. octobre 2019

- une demande écrite

- Copie des observations de Me VERDIN.

a Monsieur le Commissaire Enquêteur

Par la présente je demande que les 2 bâtiments agricoles situés au ... à Waltenheim sur Zorn, dont je suis propriétaire, soient réintégrés sur la liste des bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination au même titre que les bâtiments situés à Schwindratzheim, Wingersheim les 4 bans et Wilwisheim.

Les bâtiments sont en très bon état et peuvent accueillir une autre destination.

Ces 2 bâtiments figuraient sur la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon paragraphe 6.4 daté du 20.12.2018 ainsi que sur le règlement graphique où ils étaient identifiés, ainsi que sur des documents antérieurs.

Cette liste figurait toujours sur Internet Pays Zorn en date du 11.3.2019

Nos 2 bâtiments ont été retiré de cette liste de bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination sans aucune explication par les auteurs du PLUI arrêté.

Par conséquent je sollicite un avis favorable à ma demande de réintroduction des deux batiments dans le PLUI en tant que bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Je dépose également ce jour une copie des Observations de notre Conseil Me Verdin.

dôme d avocats

CABINET D'AVOCATS

Marie-Odile LUX-RUHARD

D.E.S.S. en droit de l'agriculture
et des filières agro-alimentaires

Nadia LOUNES

D.E.A de droit privé

Soline DEHAUDT

Institut des Hautes Etudes de Droit
Rural et d'Economie Agricole
D.E.S.S. en droit des biotechnologies

Arnaud VERDIN

Docteur en droit public

Avocats associés

Caroline DORNIC

Master II Contentieux

Clémence TEILLAUD

Master II Contentieux

Pauline HERTWECK

Master 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 Monsieur
et de Madame domiciliés
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 l'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.

21 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
Case Palais n°309



Au cours de l'élaboration du PLU intercommunal, ces deux bâtiments agricoles ont été identifiés par les auteurs dudit PLUi 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 PLUi 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 PLUi 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 PLUi au sujet des bâtiments []

Le choix des auteurs du PLUi 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 PLUi 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 PLUi arrêté devait être approuvé en l'état, le choix des auteurs du PLUi 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 Monsieur et de Madame _____ 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



Sur Internet - Pays zorn
en date du 14/09/2019

ralentir les coulées d'eau boueuses et d'intégrer des ouvrages (citerne enterrée, canalisation eaux usées), sont concernées les communes d'Alteckendorf, Bossendorf, Duntzenheim, Ettendorf, Geiswiller-Zoebersdorf, Hochfelden, Hohfrankenheim, Lixhausen, Melsheim, Minversheim, Mutzenhouse, Schwindratzheim, Waltenheim-sur-Zorn, Wickersheim-Wilshausen, Wilwisheim, Wingersheim-les-4-bans, soit un total d'emprise nécessaires de 89 462 m² (8,94 ha).

Les emplacements réservés pour la communauté de communes du Pays de la Zorn permettent de créer des pistes cyclables hors agglomération, sont concernées les communes de Bossendorf, Hohatzenheim et Schaffhouse-sur-Zorn, soit un total d'emprise nécessaire de 23 358 m² (2,33 ha).

Les emplacements réservés pour les communes sont en lien avec des besoins d'élargissement ou création de voie, de création de stationnement, de création d'équipement public (abribus, terrain de sport), de création de bande verte. Toutes les communes sont concernées, soit un total d'emprise nécessaire de 73 582 m² (7,35 ha).

6.3. ELEMENTS REMARQUABLES A PROTEGER

Sur le plan de règlement graphique sont identifiés les éléments de paysage de type sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- Bossendorf (rue des jardins) : il s'agit de maintenir un espace public comprenant une bande arborée sur talus entourant un calvaire.
- Geiswiller-Zoebersdorf : il s'agit d'arbres remarquables présents sur Geiswiller au niveau d'espaces agricoles, naturels ou d'équipements.

Ces éléments protégés sont obligés d'obtenir une autorisation préalable à toute modification. Une démolition ou destruction est interdite.

6.4. BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Sur le règlement graphique sont identifiés, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, 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, selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Les communes suivantes sont concernées par ce changement de destination :

- Waltenheim-sur-Zorn : deux constructions agricoles situées à l'arrière d'une construction d'habitation existante et dans le prolongement de la rue de la forêt,
- Wilwisheim : ce sont trois constructions annexes à une construction à destination d'habitation située le long de la RD421,
- Wingersheim-les-4-bans (Gingsheim) : une construction agricole le long de la RD58,

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN
Rapport de présentation

JUSTIFICATIONS

- Wingersheim-les-4-bans (Wingersheim) : trois constructions annexes à une construction à destination d'habitation le long de la RD58.

Tous ces bâtiments sont en bon état de conservation et peuvent accueillir une autre destination.