

ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN**

Décision du Tribunal Administratif STRASBOURG du 17/01/2022 – n° E22000008/67.

Arrêté de la Communauté des Communes du Pays de la Zorn du 15/03/2022

Commissaire Enquêteur : Loïc PRUVOST

Loïc PRUVOST

Commissaire Enquêteur

à

Monsieur le Président de la Communauté des Communes du Pays de la Zorn

43, route de Strasbourg

67270 Hochfelden

<p>Enquête publique concernant la modification n°1 du PLUi de la communauté des Communes du Pays de la Zorn</p>
--

Objet : Modification n°1 du PLUi de la Communauté des Communes du Pays de la Zorn

Référence : Arrêté Communauté

Nous, Loïc PRUVOST, commissaire Enquêteur, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg par arrêté du 17/01/2022 n° E22000008/67, chargé par l'arrêté susvisé de diriger l'enquête publique relatif à la modification n°1 du PLUi de la Communauté des Communes du Pays de la Zorn rapportons ce qui suit :

Partie I – Rapport du Commissaire Enquêteur

I – L'ANALYSE DU DOSSIER

II – LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III – LES OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, DU PUBLIC ET DES PPA ET LE MEMOIRE EN REPONSE

Partie II – Conclusions et Avis Motivé

I - CONCLUSIONS

II - AVIS MOTIVE

Annexes

PV DE SYNTHESE

MEMOIRE EN REPONSE

PARTIE I

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – L'ANALYSE DU DOSSIER

I – 1 Préambule

a) Identification du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage pour la modification n°1 du PLUi est la Communauté des Communes du Pays de la Zorn.

b) Historique, évènements marquants et concertations

La Communauté des Communes du Pays de la Zorn a été créée le 01/01/1997 par la fusion de 20 Communes représentant 16064 habitants (Insee 2018). Selon un arrêté préfectoral du 20/07/2015, elle est compétente en matière de documents d'urbanisme et de PLU.

Le plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été approuvé le 19/12/2019. Cette 1^{ère} modification est motivée par l'évolution normale du territoire et la mise en œuvre des dispositions réglementaires depuis l'approbation du PLUi, en conservant l'objectif de mise en œuvre du projet de territoire défini dans le PADD et dans le respect des orientations générales.

Il n'a pas été jugé nécessaire par le Maître d'Ouvrage d'organiser la concertation définie à l'article L.121 – 16 du Code de l'Environnement.

Le projet de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132 – 7 (Etat, Région, Département et Chambres consulaires...) et L.132 – 9 (Scot) du Code de L'Environnement.

La Communauté des Communes du Pays de la Zorn est couverte par le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) approuvé le 01/06/2006.

Le projet de modification du PLU a été considéré par le Maître d'Ouvrage comme n'étant pas voué à créer ou modifier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité en zones A et N. De ce fait, il n'a pas été jugé nécessaire de consulter la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ainsi les services suivants ont été consultés :

- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour avis sur l'opportunité d'une évaluation environnementale, dossier transmis en janvier 2022,
- Les PPA suivantes, dossier transmis en janvier 2022 : le SCOTERS, la Sous-Préfecture de Saverne, la Région Grand-Est, le Département du Bas-Rhin, la Chambre d'Agriculture, la CCI, la Chambre des Métiers et les communes membres de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.
- La SNCF, car les communes d'Ettendorf, Hochfelden, Schwindratzheim et Wilwisheim comportent un passage à niveau.

I – 2 Rappel succinct de l'objet de l'Enquête

Le projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté des Communes du Pays de la Zorn affiche les objectifs suivants :

Modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn

- Rectifier deux erreurs matérielles,
- Apporter des ajustements sur le Règlement (écrit et graphique)
- Créer et supprimer quelques emplacements réservés,
- Adapter certains Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La modification compte 15 points différents sur les pièces suivantes :

1 – Règlement écrit

2 – Plans du Règlement graphique

- Rectification d'erreurs matérielles
- Evolution du zonage
- Suppression d'emplacements réservés

3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

I – 3 Les points de la modification n° 1 du PLUi

Selon le dossier fourni par ATIP l'ensemble de ces points de modification sont conformes avec le PADD et les documents de rang supérieur, notamment le SCOTERS. Ils sont par ailleurs sans incidence sur l'environnement sauf le point 3.

1) Rectification d'erreurs matérielles

- **Point 1 : Rectification d'une erreur matérielle concernant le règlement graphique de la commune de Schwindratzheim**

A l'issue de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait acté de répondre favorablement à une demande émise sur le projet de zonage concernant le ban de la commune de Schwindratzheim. Or cette décision actée dans la délibération d'approbation n'a pas été intégrée au dossier réglementaire qui accompagnait la délibération d'approbation du PLUi.

Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle en faisant évoluer le plan du règlement graphique sur le territoire de la commune de Schwindratzheim pour acter la décision du conseil communautaire. Cette correction matérielle conduit à adapter les limites du secteur UB localisé au Sud Est de la commune Schwindratzheim, de la manière suivante :

- à l'ouest intégration en secteur de zone UB d'une parcelle classée en zone UA dans le cadre de l'approbation du PLU ;
- au sud, intégration d'une partie de parcelles inscrites en secteur de zone A1 au PLUi approuvé, mais classée en UX dans le dossier mis à l'enquête publique, et cela sur une profondeur de 50 mètres tel que prévu dans la délibération sus visée.

Pièces du PLUi modifiées

Les plans de règlement, à savoir les planches graphiques au 1/2000^{ème} et la planche au 1/5000^{ème} couvrant les dispositions de la planche graphique au 1/2000^{ème}, le plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème}.

- **Point 2 : Rectification d'une erreur matérielle concernant le règlement graphique de la commune de Hohfrankenheim**

La commune de Hohfrankenheim et la Communauté de Communes souhaitent rectifier une erreur matérielle dans le tracé d'une limite de zone UB qui a échappé au bureau d'étude,

ainsi qu'à l'ensemble des intervenants lors de l'élaboration du PLUI, sur un secteur qui était déjà concerné par une construction au moment de cette élaboration. La prise en compte de cette situation d'erreur matérielle se justifie pleinement par le fait que :

- La surface considérée par cette rectification était déjà classée en zone UB du PLU communal approuvé le 11 décembre 2012,
- La construction était existante lors de l'approbation du PLUi, mais n'a pas été repérée car ne figurant pas encore sur le fond cadastral,
- Le permis a été régulièrement délivré par arrêté signé du maire en date du 19 décembre 2014 autorisant la construction sur la base du PLU communal alors applicable sur cette partie de parcelle.

Il y a lieu de rectifier cette erreur matérielle en déplaçant cette limite de zone UB pour se mettre en cohérence avec les principes appliqués dans les délimitations des zones urbaines, à savoir la prise en compte des constructions existantes dans l'enveloppe urbaine des zones si ces constructions jouxtent directement l'enveloppe urbaine existante, afin de ne pas engendrer d'étalement urbain.

Pièces du PLUi modifiées

Les plans de règlement, à savoir les planches graphiques au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème} et le plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème}.

2) Évolution du zonage

- **Point 3 : Extension d'un secteur agricole constructible sans élevage entre deux secteurs AC1 existants à Wingersheim-les-Quatre-Bans (Wingersheim)**

Il y a lieu de reclasser des terrains agricoles (A1) non constructibles dans le PLUi en vigueur, en terrains agricoles constructibles sans élevage (AC1) pour y permettre l'édification d'un hangar à houblon. Le but est de répondre à un besoin de développement sur site d'une exploitation agricole par le propriétaire de terrains limitrophes situés en secteur AC1 (localisés à l'Est sur la parcelle 61 déjà partiellement classée en AC1). Il s'agit de permettre à cette exploitation de s'étendre pour assurer son développement en bon équilibre avec son environnement immédiat et la parfaite desserte de la zone. L'organisation interne de l'exploitation sur le site actuel ne permet pas d'envisager le projet de développement sur les seules parcelles actuellement classées A1. Ce secteur est reclassé en AC1 (constructible mais sans élevage). Ce changement porte sur une surface de 1,62 ha sur une partie des parcelles inscrites aujourd'hui en A1 : Section 33 – 59, 60, 61 (61 déjà partiellement classée en zone AC1). Cette rectification engendre une évolution à la marge des surfaces de zones.

Répondre aux enjeux de l'agriculture, en permettant le développement de cette exploitation aujourd'hui contrainte sur son site au regard des fonctionnalités d'usages, est un objectif majeur qui justifie ce changement de classement.

Incidence sur l'environnement

Le secteur concerné par la modification se situe dans le périmètre en abord du Monument Historique de l'Eglise St. Nicolas. Dans ce secteur, la commune devra s'assurer de la bonne insertion des constructions nouvelles ou à rénover localisés dans un périmètre de 500 m autour du monument. Conformément à la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, les aménagements situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques sont soumis à

une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Tout projet sera donc soumis à consultation des architectes des bâtiments de France.

Le projet de modification n'a d'incidence ni sur le paysage ni sur les enjeux environnementaux repérés à savoir les sites Natura 2000 de la Forêt de Haguenau et du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, tous localisés à plus de 12km du projet.

Pièces du PLUi modifiées

Les plans de règlement, à savoir les planches graphiques au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème} et le plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème}.

- Point 4 : Extension d'une zone agricole constructible (AC) au nord-ouest de la commune de Hochfelden

L'extension d'une zone agricole constructible (AC) au nord-ouest de la commune de Hochfelden, doit permettre l'installation d'un exploitant agricole bloqué aujourd'hui dans son projet de développement sur son site situé sur la colline du Scheuerberg, localisé sur la commune de Lixhausen. Pour mémoire, le PADD indique ainsi comme orientation « Préserver la colline du Scheuerberg à Lixhausen et la colline de Gingsheim, Hohatzenheim et Wingersheim ».

La colline du Scheuerberg étant classé en zone Nv, le développement de son activité se trouve donc limité par l'orientation de préservation des espaces. Dans cette zone ne sont autorisés que les « *abris de pâture nécessaire à l'activité agricole* ».

Il s'agit de trouver une réponse favorable à la possibilité de développement de cet exploitant agricole en élargissant une zone agricole constructible sur la commune de Hochfelden pour de l'élevage sur les parcelles visées par cet exploitant. Ce secteur est déjà largement concerné par des classements en sous-secteurs AC et occupé par une exploitation au Nord, une autre à l'Est du site projeté et une dernière à l'Ouest.

Répondre aux enjeux de l'agriculture et en particulier permettre l'installation de cet exploitant aujourd'hui bloqué pour son développement sur une autre commune du territoire de la Communauté de Communes sont des objectifs majeurs qui justifient ce changement de classement. Ces parties de parcelles sont aujourd'hui classées en zone NX au PLUi. Cette modification reclasse une partie des parcelles aujourd'hui inscrites en NX en AC Section 58 - n° 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 210 (partie haute) Ce changement porte sur une surface de 1,8 ha (à préciser SIG)

Pièces du PLUi modifiées

Les plans de règlement, à savoir les planches graphiques au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème} et le plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème}.

- Point 5 : Déplacement de la limite de zone entre la zone UA et la zone IAU sur le règlement graphique de la commune de Geiswiler-Zœbersdorf (Zœbersdorf)

La commune de Geiswiler-Zœbersdorf souhaite diminuer légèrement la zone 1AU, au bénéfice de la zone UA afin de reclasser une partie de la parcelle 246 en zone UA pour la mettre en cohérence avec le classement du restant de cette parcelle 246 et la configuration du site. Cette demande a été mise en perspective lors des études opérationnelles menées par la commune.

L'objectif de cette modification est de permettre la mise en œuvre d'un projet opérationnel sur la zone IAU, sans enclaver ce bout de parcelle qui n'a pas vocation à être intégré dans

l'opération d'aménagement de la zone IAU, puisque cette dernière correspond à un fond de parcelle inscrit en UA et occupée par un verger. Cette modification permettra d'ajuster le périmètre de la zone 1AU à la configuration du site et du parcellaire.

Ce changement porte sur une surface de 1.07 ares et concerne la parcelle : Section 01, parcelle n° 0246

Les plans de règlement, à savoir les planches graphiques au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème} et le plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème}.

Pièces du PLUi modifiées

- Les plans de règlement, à savoir les planches graphiques au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème} et le plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème}.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Zoebersdorf, secteur Nord Mairie – Schéma de principe.

3) Suppression d'emplacements réservé

- **Point 6 : Suppression de l'emplacement réservé WAL04 de la commune de Waltenheim-sur-Zorn**

Ce point de modification du PLUi vise la suppression de l'emplacement réservé WAL 04 sur la commune de Waltenheim-sur-Zorn. Cet emplacement réservé (ER) prévu pour permettre l'élargissement de la ruelle Sauergaessel est supprimé, car la commune ne souhaite plus mettre en œuvre ce projet d'élargissement de cette voie piétonne. L'acquisition foncière pour cet élargissement et la mise en place de cet ER devient donc inutile.

L'ER réservé inscrit au PLUi au bénéfice de la commune de Waltenheim sur Zorn est supprimé du règlement graphique. Cet ER est localisé sur la parcelle section 29 n° 155 et porte sur une surface de 2,20 ares. Il est considéré d'une part que le sentier actuel de largeur 1,50 mètres est suffisant, et d'autre part la configuration des lieux s'avère non adaptée à l'élargissement de cette ruelle Sauergaessel.

Pièces du PLUi modifiées

Les plans de règlement, à savoir les planches graphiques au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème}.

- **Point 7 : Suppression de 4 emplacements réservés sur la commune de Minversheim**

Ce point de modification du PLUi vise la suppression de quatre emplacements réservés (ER) sur la commune de Minversheim. Il s'agit des emplacements réservés suivants, prévus au PLUi sur la commune de Minversheim :

- L'emplacement réservé ER001 « élargissement de voie de la rue du Stade à 6,50 mètres»,
- L'emplacement réservé ER003 « élargissement de voie de la rue des Vignes à 6,50 mètres»
- L'emplacement réservé ER005 « élargissement de voie de la rue des Jardins à 6,50 mètres»,
- L'emplacement réservé ER010 « implantation d'un équipement ».

Les éléments qui justifient la suppression de ces emplacements réservés sur la commune de Minversheim sont les suivants :

- Pour l'ER MIN01 « élargissement de voie de la rue du Stade à 6,50 mètres » : Cette rue a été réaménagée avec une largeur d'environ 5 mètres avec l'accord des riverains. La zone limitrophe qui longe cet ER est classée en zone A1 au PLUi, donc non constructible et ne nécessite donc pas le maintien de ce projet d'élargissement de voie prévu à travers cet emplacement réservé.
- Pour l'ER MIN03 « élargissement de voie de la rue des Vignes à 6,50 mètres » : Cette rue a été réaménagée avec une largeur d'environ 5 mètres avec l'accord des riverains côté accès par la rue de l'Arc en Ciel. Le projet d'aménagement de la partie sud plongeant dans le virage de la rue Principale est abandonné. Le maintien de ce projet d'élargissement de voie à travers cet emplacement réservé n'est donc plus nécessaire.
- Pour l'ER MIN05 « élargissement de voie de la rue des Jardins à 6,50 mètres » : Cette rue a été refaite avec une largeur d'environ 5 mètres avec l'accord des riverains. Elle ne nécessite donc plus le maintien de ce projet d'élargissement de voie à travers cet emplacement réservé.
- Pour l'ER MIN010 « implantation d'un équipement » : Cette parcelle était initialement prévue pour l'agrandissement du parking de la salle polyvalente. La suppression du second terrain de tennis permet la création d'un second parking en contrebas de la salle polyvalente. Cet emplacement réservé ne nécessite donc plus d'être maintenu.

Pièces du PLUi modifiées

Les plans de règlement, à savoir les planches graphiques au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème}.

4) Modifications d'OAP

- **Point 8 : Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur des Hirondelles à Hochfelden**

Ce point de modification du PLUi vise un ajustement du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « aménagement » du secteur des Hirondelles à Hochfelden, afin d'intégrer le projet de complexe scolaire et de modifier la programmation de cette zone 1AU. L'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur des Hirondelles est modifiée pour :

- Intégrer le projet du nouveau complexe scolaire envisagé sur la commune,
- Adapter la programmation de l'ouverture à l'urbanisation en supprimant l'échéance de 2025 afin de permettre l'urbanisation de l'ensemble de la zone dès 2022,
- Préciser que le raccordement aux réseaux d'assainissement existants n'est plus obligatoire pour les eaux pluviales selon la nouvelle doctrine applicable.

La future localisation de cet équipement public présente un enjeu majeur pour la commune ; en effet, l'école actuelle est aujourd'hui à l'étroit sur le site en cœur de ville et nécessite de voir sa capacité augmentée en termes d'accueil. Cette localisation d'un équipement public dans la zone 1AU engendre un ajustement de l'organisation interne de la zone, notamment au niveau de son réseau viaire et de sa desserte initialement prévue. Ce secteur étant actuellement destiné principalement à du logement, il passera au niveau de sa vocation à une affectation plus mixte, bien que les équipements publics soient aujourd'hui déjà autorisés dans le règlement du PLUi en vigueur pour la zone IAUb.

La programmation du nombre de logements nécessite d'être ajustée : le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre était de l'ordre de 220 ; ce chiffre passe à 190 logements dont 25% de logements

intermédiaires (Environ 48 à la place des 55 prévus initialement au PLUi en vigueur). Le secteur sera programmé en deux phases légèrement ajustées :

- la première phase (est de la zone) avant 2022 soit 100 logements,
- la seconde phase (ouest de la zone) à compter de 2022 avec 90 logements (à la place des 120 initialement prévus)

La diminution de 30 logements non produits sur le secteur IAU du fait de la relocalisation du complexe scolaire sera compensée par les projets qui émergent en cœur de ville et dans sa périphérie immédiate tels que les projets situés quai du canal, rue du 23 novembre, chemin de la Prairie, chemin de la Forêt, etc. Cette nécessité de répondre rapidement à ce problème de capacité des écoles est un enjeu fort pour la commune et la Communauté de Communes, qui détient la compétence scolaire et périscolaire à l'échelle du territoire du Pays de la Zorn. La programmation initialement envisagée après 2025 pour la deuxième phase est remplacée par des échéances plus proches (2022) ; il s'agit de permettre l'urbanisation de la deuxième phase de la zone plus rapidement pour répondre aux enjeux de capacité des écoles.

Pour la question des eaux pluviales, la doctrine applicable pour la gestion des eaux pluviales a évolué dans le Grand Est, et c'est dorénavant la rétention et l'infiltration à la parcelle qui sont privilégiés par la réglementation et les dispositions applicables. L'OAP est modifiée pour tenir compte de cette nouvelle doctrine applicable ; les eaux pluviales sont prioritairement traitées et infiltrées à la parcelle, il n'est donc plus nécessaire de rendre les ouvrages extérieurs obligatoire pour des zones d'extension.

Les modifications suivantes sont apportées :

- Suppression de la disposition suivante : « Les eaux de ruissellement du bassin versant amont sont gérées par un ouvrage situé au nord-est du projet (emplacement réservé HOC25) ».
- Précision que le raccordement aux réseaux existants n'est pas obligatoire pour les eaux pluviales.

Pièces du PLUi modifiées

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement » 9. Hochfelden/ 9.1 Secteur Hirondelles.

- **Point 9 : Modification de la programmation de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur de la rue de la République à Schwindratzheim**

Ce point de modification du PLUi vise un ajustement de la programmation de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur de la rue de la République à Schwindratzheim, afin de permettre l'urbanisation de cette zone à des échéances plus proches que celles initialement prévues dans l'OAP (après 2025). L'OAP est modifiée pour supprimer l'échéance de 2025.

Ce secteur est situé à l'ouest du village, proche du centre ancien et de ses équipements. Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées. Cette modification de la programmation se justifie pour permettre à la commune de répondre aux objectifs de production de logements au regard de la faisabilité opérationnelle retardée sur d'autres secteurs 1AU.

Pour Schwindratzheim, l'une des deux zones est plus incertaine et nécessite une analyse de faisabilité plus poussée sur la question du ruissellement : par ailleurs des problèmes de

maitrise foncière risquent de se poser sur cette autre zone, les échéances sont donc plus incertaines pour cette dernière. Hochfelden et Schwindratzheim doivent accueillir la production de logements la plus conséquente selon leur position dans l'armature urbaine, ces ajustements des OAP ne sont donc pas de nature à perturber les orientations définies par le PLUi.

Pièces du PLUi modifiées

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement » 16. Schwindratzheim/ 16.3 Secteur Rue de la République.

- **Point 10 : Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AUX de la commune de Wingersheim-les Quatre-Bancs (Mittelhausen)**

Ce point de modification vise la suppression sur le document graphique de l'OAP, de la zone de stationnement public inscrite dans l'OAP « aménagement » de la zone 1AUX de la commune de Wingersheim-les Quatre-Bancs (Mittelhausen). Il s'agit également de retirer cet élément dans le texte de l'OAP en question.

Cette suppression se justifie par le fait que des stationnements privés sont imposés et organisés à l'échelle de chaque parcelle et de chaque projet d'installation des différentes entreprises. En outre, des stationnements publics sont prévus le long de la voirie, et les entreprises gèrent leur propre stationnement. Le besoin de stationnement public supplémentaire n'est plus réel.

Cette modification amènera une diminution de la consommation d'espace et permettra de redonner de l'espace à de l'activité plutôt qu'à du stationnement. Dans un souci de limitation et d'optimisation de la consommation foncière, la communauté de commune préfère affecter ce foncier à de l'activité.

Pièces du PLUi modifiées

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement » à Mittelhausen/ 4.1 Secteur RD32 Sud Village.

5) Modifications du Règlement écrit

Les points de modification 12, 13, 14 et 15 ont pour objet de mettre en cohérence certaines règles entre elles, mais également entre les règles applicables et les OAP, dans un souci de préciser et faciliter l'interprétation de ces règles pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction.

- **Point 11 : Modification des « Dispositions générales » du règlement écrit**

Ce point de modification vise à apporter une précision dans les dispositions générales, afin de clarifier et faciliter le repérage des dispositions applicables aux secteurs soumis aux coulées d'eau boueuses en termes de règlement écrit, dispositions qui figurent en titre VI du règlement.

Cette rédaction est complétée par les termes suivants :

Coulées d'eau boueuses

Le titre VI édicte les « Dispositions applicables aux secteurs soumis à coulées d'eaux boueuses »

Pièces du PLUi modifiées

L'article 2.6 du Règlement écrit.

- **Point 12 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables au secteur UA**

Ce point de modification vise à ajuster quelques dispositions réglementaires applicables aux zones UA. Ces ajustements sont motivés par un souci de clarification et d'amélioration de la lecture du règlement, afin d'en faciliter la compréhension et pour mieux partager les objectifs de la règle. Ces ajustements basés sur des motifs d'urbanisme, permettront une meilleure appropriation des règles et dispositions applicables sur ce territoire à travers le PLUi.

a) 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Selon la rédaction de l'article 2.1.7., en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives, Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres.

Cette rédaction est complétée par les termes suivants : « *Dispositions particulières au point 2.1.7 : les piscines non couvertes, les constructions annexes sans façade ou les extensions sans façade peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sous réserve de respecter les formes urbaines attendues dans l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel ».*

b) 2.2.- UA - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Selon les 2.2.9 et 2.2.10 en ce qui concerne les caractéristiques architecturales des toitures des constructions, il est stipulé en 2.2.9. : « *Les toitures terrasse, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 45°) sont limités à 30% de l'emprise au sol des constructions* » ; en 2.2.10. « *Les toitures terrasses sont interdits en façade sur rue.* ». Ces deux règles sont complétées par les termes « *les toits plats* ».

Selon l'article 2.2.21., dans les caractéristiques architecturales des clôtures, les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres. Or selon l'OAP « *Structure urbaine en village traditionnel* », pour respecter les objectifs de forme urbaine, il s'agit d'être compatible avec les hauteurs suivantes indiquées en page 12 de l'OAP : « *Tout projet qui ne comporte pas de construction refermant l'arrière de la cour (implantation traditionnelle de la grange) comporte une continuité bâtie à l'alignement (mur et portail) d'au moins 2,5 m de hauteur.* » Il y a donc une incohérence entre la règle et l'OAP qui mérite d'être supprimée, tout en respectant les objectifs de préservation des formes urbaines prévus au PADD. Il est proposé de rajouter les termes suivants : *Cette règle ne s'applique pas aux clôtures assurant la continuité du bâti attendue dans le cadre de l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel ».*

c) 2.3.- UA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article 2.3.4, en ce qui concerne les Espaces libres et plantations, les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres. L'article 2.3.4 est complété par le terme « *pluri variétales* ».

d) 2.4.- UA - STATIONNEMENT

Selon l'article 2.4.4. Pour Hochfelden, et Wilwisheim, une place de stationnement par logement est obligatoire. L'article 2.4.4 est complété par « et Wingersheim les Quatre Bans »

Selon l'article 2.4.5. et le stationnement à Schwindratzheim, pour la destination « Logement » :

- Au-delà de 50 m², par tranche de 50 m² entamé de surface de plancher il faut 1 place de stationnement
- A partir de 150 m² de surface de plancher il est indiqué « Dont 1 place extérieure »

Cette rédaction est complétée dans un souci de clarification ; il sera précisé : « *Dont au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction* »

Pièces du PLUi modifiées

Les articles 2.1.7, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.21, 2.3.4, 2.4.4 et 2.4.5 du Règlement écrit.

- **Point 13 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables au secteur UB**

Ce point de modification vise à ajuster quelques dispositions réglementaires applicables aux zones UB.

a) 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article 2.1.2. La façade sur rue de la construction principale doit être implantée soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit dans l'alignement de la façade sur rue des constructions voisines, sauf rue de la Zorn et ruelle de fer à Hochfelden où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire, soit à minimum 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le secteur UB1. Cette rédaction pose quelques difficultés pour des terrains à la configuration complexe.

Il est ajouté dans ces dispositions « *Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains en biais et étroits ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées, au moins un point de la façade sur rue de la construction principale peut être implanté selon les prescriptions exposées au point 2.1.2.* »

b) 2.2.- UB - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Selon l'article 2.2.2., l'affouillement et l'exhaussement du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage. Cette règle ne fait pas de distinction entre les terrains en pente et les terrains plats, ce qui pose quelques difficultés et n'incite pas à renvoyer à la lecture de l'OAP « *insertion dans la pente* ». L'OAP insertion dans la pente a été créé pour répondre à l'intégration paysagère des projets sur des terrains en pentes. Il est ajouté les termes suivants : *Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».*

Selon l'article 2.2.3., la dalle du rez-de-chaussée est implantée par rapport au niveau de la voie existante ou à créer. Pour cet article 2.2.3 le même principe est appliqué que pour l'article 2.2.2., en ce qui concerne le calage altimétrique des dalles du rez-de-chaussée par rapport à l'unité foncière. Il est rajouté les termes suivants :

« Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions de constructions existantes pour lesquelles la dalle du rez-de-chaussée ne respecterait pas cette règle d'implantation, sous réserve du respect des contraintes liées aux coulées d'eau boueuses.
- aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».

Selon les articles 2.2.5. et 2.2.6., la pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses. Il est ajouté les termes « les toits plats ».

c) 2.3.- UB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Selon l'article 2.3.4, les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres. L'article 2.4.4 est complété par le terme « pluri variétales ».

d) 2.4.- UB - STATIONNEMENT

Selon l'article 2.4. pour la destination « Logement » une place de stationnement est prévue par tranche de 70 m² entamée. A partir de 150 m² de surface de plancher il est prévu « dont 1 place extérieure ». La rédaction est complétée dans un souci de clarification : il sera précisé « Dont au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction »

Pièces du PLUi modifiées

Les articles 2.1.2, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.5, 2.2.6, 2.3.4, 2.4.4 et 2.4.5 du Règlement écrit.

- **Point 14 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables au secteur UJ**

Ce point de la modification du PLUi vise à préciser une disposition réglementaire applicable aux zones UJ, afin d'en faciliter l'interprétation. Cette modification concerne le 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article 2.1.7. , l'emprise au sol des annexes est limitée à 40 m² dont 20 m² de surface de plancher par unité foncière.

Il s'agit de préciser que c'est l'emprise au sol de l'ensemble des annexes qui est limitée à 40 m² dont 20 m² de surface de plancher par unité foncière.

Pièces du PLUi modifiées

L'article 2.1.7 du Règlement écrit.

- **Point 15 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables aux zones à Urbaniser (1AU)**

Ce point de modification du PLUi vise à ajuster quelques dispositions réglementaires applicables aux zones A Urbaniser (1AU).

a) 2.2.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées, selon l'article 2.2.3., les annexes d'une construction principale doivent être implantées avec un recul de 3 mètres des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

Il s'agit de permettre une implantation plus souple de ces annexes en ajoutant le terme « *minimal* », afin de, ne pas imposer de ligne d'implantation.

b) 2.3.- 1AU -QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Selon l'article 2.3.2., l'affouillement et exhaussement du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage. Cette règle ne fait pas de distinction entre les terrains en pente et les terrains plats, ce qui pose quelques difficultés et n'incite pas à renvoyer à la lecture de l'OAP « insertion dans la pente ». L'OAP insertion dans la pente a été créé pour répondre à l'intégration paysagère des projets sur des terrains en pentes. Il est rajouté les termes suivants : *Cette règle ne s'applique pas pour les terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».*

Pour l'article 2.3.3, le même principe est appliqué que pour le point 2.3.2., en ce qui concerne le calage altimétrique des dalles de rez-de-chaussée par rapport à l'unité foncière. Pour l'unité foncière située au-dessus du niveau de la voie la desservant (amont de la rue), la dalle du rez-de-chaussée est implantée au maximum à 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

Il est rajouté les termes suivants : *Cette règle ne s'applique pas pour les terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».*

Il est rajouté également le terme « *la desservant* » pour clarifier la règle 2.3.3. En 2.3.5. et 2.3.6., la pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses.

Il est ajouté les termes « les toits plats ».

c) 2.4.- 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article 2.4.4, les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres : L'article 2.4.4 est complété par le terme « *pluri variétales* ».

d) 2.5.- 1AU - STATIONNEMENT

Selon l'article 2.5.- 1AU pour la destination « Logement » une place de stationnement est prévue par tranche de 70 m² entamée. A partir de 150 m² de surface de plancher il est prévu « dont 1 place extérieure ».

La rédaction est complétée dans un souci de clarification : il sera précisé « *Dont au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction* »

Pièces du PLUi modifiées

Les articles 2.2.4, 2.3.2,2.3.3, 2.3.5, 2.3.6, 2.4.4 et 2.5.2 du Règlement écrit.

I – 4 Cadre juridique et réglementaire

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et L.153-20, et R.153-8 et suivants,
- Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,
- Loi n° 2010-788 du 12/07/2010 et son décret d'application n°2011-2018 du 29/12/2011 portant réforme de l'enquête publique,

Modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn

- Le schéma de cohérence territoriale de la région de la Région de Strasbourg (SCOTERS),
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté des Communes du Pays de la Zorn approuvé le 19/12/2019,
- Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est n°2022DKGE23 du 23/02/2022
- L'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de STRASBOURG du 17/01/2022 n° E000008/67 désignant PRUVOST Loïc Commissaire Enquêteur,
- Délibération du 10/03/2022 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnemental,
- L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique de la Communauté des Communes du Pays de la Zorn n° 2022-01 du 15/03/2022

I – 5 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique était consultable durant toute la durée de l'enquête :

- Sur formule papier à la Communauté de Communes du Pays de la Zorn, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, aux jours et heures d'ouverture habituels,
- Sur un poste informatique à la Communauté de Communes du Pays de la Zorn sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, aux jours et heures d'ouverture habituels,
- En version numérique sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn à l'adresse www.payszorn.com , rubrique « PLUi ».

Il comporte les éléments suivants :

- Une notice explicative,
- La liste des textes régissant l'enquête publique,
- L'arrêté de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn du 15/03/2022 organisant l'enquête publique,
- La délibération de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn du 10/03/2022 dispensant d'évaluation environnementale,
- Décision de la MRAe du 23/02/2022,
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA),
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique au 1/2000^{ème} de Hochfelden,
- Le règlement graphique au 1/2000^{ème} de Hohfrankenheim,
- Le règlement graphique au 1/2000^{ème} de Minversheim,
- Le règlement graphique au 1/2000^{ème} de Schwindratzheim,
- Le règlement graphique au 1/2000^{ème} de Waltenheim-sur-Zorn,
- Le règlement graphique au 1/2000^{ème} de Wingersheim-les-Quatre-Bans,
- Le règlement graphique au 1/2000^{ème} de Geiswiller-Zœbersdorf,
- Le règlement graphique au 1/5000^{ème} de Hochfelden,
- Le règlement graphique au 1/5000^{ème} de Hohfrankenheim,
- Le règlement graphique au 1/5000^{ème} de Minversheim,
- Le règlement graphique au 1/5000^{ème} de Schwindratzheim,
- Le règlement graphique au 1/5000^{ème} de Waltenheim-sur-Zorn,
- Le règlement graphique au 1/5000^{ème} de Wingersheim-les-Quatre-Bans,
- Le règlement graphique au 1/5000^{ème} de Geiswiller-Zœbersdorf
- Orientation d'Aménagement et de programmation, les pages modifiées.

Le dossier fourni des planches au 1/5000^{ème} complémentaires pour les communes de Hochfelden, Hohfrankenheim, Schwindratzheim, Wingersheim-les-Quatre-Bans et Geiswiller-Zoëbersdorf. Ces planches concernent les coulées d'eau boueuses et les chemins d'eau pour les communes où ce risque est répertorié.

Les quelques planches figurant dans le dossier sont celles devant évoluer avec la modification du PLUi.

I – 6 Analyse du dossier soumis à l'enquête

Le dossier concerne un projet de modification de PLU. La procédure est rendue possible selon les dispositions de l'Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :

- pas d'atteinte à l'économie du PADD,
- pas de réduction d'espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- pas de risque de nuisance.

A ce titre, la note de présentation peut se limiter à un rapport succinct. Il doit permettre d'exposer les objectifs, le contexte et les motivations des évolutions envisagées et présenter les nouvelles dispositions du PLU. Le dossier s'inscrit dans cette perspective.

Sur la forme, l'ensemble du dossier est complet avec une note explicative claire et explicite et les documents impactés par la modification du PLUi, règlement écrit, règlements graphiques et OAP.

Sur le fonds, la bonne lisibilité et la clarté des documents fournis sont appropriées pour comprendre l'enjeu de cette première modification du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn et à se forger une opinion personnelle.

I – 7 Nature et caractéristique du projet

Le projet et ses contraintes

La modification n°1 du PLUi a pour objectif de modifier des erreurs matérielles, ajuster des points du règlement écrit et graphique, supprimer quelques emplacements réservés et adapter certains OAP dans le respect du PADD et des documents de rang supérieur.

Sur la base de la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand – Est, il est établi que cette modification n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur la santé humaine et l'environnement. Il en résulte que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le Maître d'Ouvrage a estimé que cette modification n'a aucune incidence ni sur les zones Natura 2000, ni sur les ZNIEFF, les zones concernées par les modifications étant suffisamment éloignées.

L'Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du projet.

Pas d'effet sur ces espaces.

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Pas d'impact sur le PADD du PLUi.

Procédure de modification du PLUi.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « *l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

En conséquence de ce qui vient d'être exposé, il a été estimé par le Maître d'Ouvrage que la teneur des modifications du projet ne porte pas atteinte à l'environnement. Cela permet le recours à la procédure de modification du PLUi, plus simple que la procédure de révision en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

II – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II -1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur Loïc PRUVOST a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg par l'ordonnance n°E22000008 /67 du 17/01/2022.

II – 2 Modalité de l'Enquête

La prise en compte du dossier s'est faite le lundi 14/03/2022 au cours d'une réunion de travail à la Communauté des Communes à Hochfelden. Etaient présents pour la Communauté des Communes du Pays de la Zorn M. Bernard Freund, Président, Mme Christ, Directrice Générale des Services et Mme Fanny Thomann, chargée du suivi du PLUi, et pour l'ATIP M. Pascal Boehm, chef de projet, et Mme Annabelle Dombal, chargée du pilotage des procédures d'urbanisme.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 32 jours du lundi 04/04 au jeudi 05/05/2022.

En application de la loi n°2010-788 du 12/07/2010 et de l'arrêté d'organisation de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn du 15/03/2022 :

- le dossier d'enquête publique, outre le support papier, a été consultable sur un poste informatique au siège de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn,
- Les informations relatives à l'enquête publique ainsi que le dossier d'enquête publique ont été consultables sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn à l'adresse www.payszorn.com , rubrique « PLUi ».

Le public a pu adresser ses observations et propositions écrites au Commissaire Enquêteur durant la durée de l'enquête :

- Par voie postale au siège de la Communauté des Communes du Pays de la Zorn,
- Par courrier électronique à l'adresse plui@payszorn.com

En outre, le Commissaire Enquêteur a reçu le public pour le recueil des observations du public sur le registre au cours de permanences organisées durant la durée de l'enquête. Cinq permanences se sont tenues aux dates suivantes au siège de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn :

- Le lundi 04/04 de 9h00 à 12h00,
- Le samedi 09/04 de 10h00 à 12h00,
- Le mercredi 20/04 de 15h00 à 17h00,
- Le lundi 25/04 de 15h00 à 17h00,
- Le jeudi 05/05 de 14h00 à 17h00.

II – 3 Visite des Lieux

Une visite des lieux a été faite le 14/03/2022 avec M. Pascal Boehm, chef de projet à l'ATIP, à l'issue de la réunion de présentation du dossier.

II – 4 Information du Public

En application de l'arrêté de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn, l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été porté à la connaissance du public par :

- Une insertion dans deux journaux la presse régionale : « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » et « L'Est Agricole et Viticole » le vendredi 18/03/2022 rappelée dans les éditions du vendredi 08/04/2022 de ces journaux. Cet avis d'insertion précisait les caractéristiques principales du projet, les modalités de consultation des documents afférant, les dates de déroulement de l'enquête, les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur, ainsi que la mise à disposition de son rapport et de ses conclusions après enquête,
- Par une publication sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn à l'adresse www.payszorn.com , rubrique « PLUi »,
- L'affichage aux emplacements réservés à cet effet.

La conformité de l'affichage et les parutions légales dans la presse ont été vérifiées par mes soins.

II-5 Climat de l'enquête

Quinze visites durant les permanences, deux observations formulées sur le registre d'enquête publique et deux lettres remises, une en copie d'un courrier adressé au Président de la Communauté de Communes et une adressé directement au Commissaire Enquêteur.

En outre, un courriel d'une observation du Cabinet d'Architecture Nadine RICHERT de Wilwisheim est arrivé le jeudi 05/05, transmis par la Communauté de Communes au Commissaire Enquêteur le lundi 09/05/2022.

II – 6 Clôture de l'Enquête

La clôture de l'Enquête Publique a été effectuée par le Commissaire Enquêteur le jeudi 05/05/2022 à 17h00. La prise en compte des observations sur le site Internet a été arrêtée au même instant.

II – 7 Notification du PV de Synthèse et réception du mémoire en réponse.

a) Remise du PV de Synthèse

Un PV de synthèse a été établi en deux exemplaires par le Commissaire Enquêteur faisant la synthèse des observations des observations des PPA et du public. En date du vendredi 13/05/2022, à 10H00, les deux exemplaires ont été signés conjointement par le Commissaire Enquêteur et M. Bernard Freund, Président de la Communauté de Commune du Pays de la Zorn, qui a reçu un exemplaire, remis en mains propres.

b) Réception du mémoire en réponse

Le mémoire de réponse, signé par le Président de la Communauté de Communes, M. Bernard FREUND, a été réceptionné par le Commissaire Enquêteur dans les délais par courriel le mardi 24/05/2022.

III – LES OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, DU PUBLIC ET DES PPA.

III – 1 L'avis de l'autorité environnementale

L'Avis de l'Autorité Environnementale, la MRAe, ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais dans le cas présent de demande d'examen au cas par cas, déposé par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn en janvier 2022, sur la nécessité de procéder à une évaluation environnementale.

La MRAe a fait une recommandation portant sur le point 3 portant sur l'extension du secteur agricole constructible à Wingersheim pour y permettre l'édification d'un hangar à houblon, à savoir « *s'assurer de la bonne insertion des constructions nouvelles ou à rénover dans un périmètre de 500 mètres autour du monument historique de l'église Saint-Nicolas* ». Sous réserve du respect de cette recommandation, la décision de la MRAe datée du 23/02/2022 conclut que ce projet de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Ainsi la MRAe estime que la modification n°1 du PLUi de la Communauté De Communes du Pays de la Zorn n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Dans sa délibération du 10/03/2022, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes prend acte de l'avis rendu de la MRAe et décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUi.

III – 2 Le public.

Lors de la permanence du 04/04, trois visites :

- M. [redacted], demeurant à Lixhausen souhaite contester la classification de son terrain en zone soumise « aux eaux boueuses ». Son observation n'étant pas recevable dans la présente enquête publique, il m'a annoncé faire un courrier pour une prise en compte ultérieure.
- M. [redacted], demeurant à Schwindratzheim, pose le problème d'un terrain à Wickersheim-Wilshausen sur lequel il souhaite construire un atelier, mais classé en A1, donc non constructible. Observation non recevable dans le cadre de cette enquête publique.
- M. et Mme [redacted], demeurant à Wickersheim, expliquent la problématique d'un bâtiment sur le terrain situé à cheval sur une zone UB et A1. Des travaux d'entretien sont empêchés du fait du classement en A1, alors que le terrain est construit. Sans doute une anomalie, mais observation non recevable dans le cadre de la présente enquête publique.

Lors de la permanence du 09/04, trois visites :

- M. Mme [redacted] de Wickersheim, sont propriétaires d'une parcelle classée en Nv et sur laquelle ils souhaiteraient construire un habitat. Observation non recevable dans le cadre de cette enquête publique.
- M. Mme [redacted] de Mutzenhouse, propriétaires d'une parcelle sur laquelle est inscrite un emplacement réservé qu'ils estiment plus justifié. Observation non recevable dans le cadre de cette enquête publique.
- M. Mme [redacted] de Schwindratzheim sont venus s'assurer que la rectification de la limite UB avait prise en compte, suite à l'erreur matérielle dans le dossier réglementaire du PLUi. C'est bien le sujet du point 1 de la modification du PLUi. Mme [redacted] en fait une observation dans le registre d'enquête publique.

Lors de la permanence du 20/04, quatre visites :

- M. [redacted] de Hochfelden souhaite pouvoir utiliser le chemin doux situé entre le cimetière et sa parcelle 502 pour le réseau d'eau d'assainissement. Observation non recevable dans le cadre de cette enquête publique.
- M. [redacted] de Schwindratzheim constate que sa parcelle 99 serait classée par erreur en A1, alors qu'il y a dessus un abri de jardin. Cette erreur aurait déjà été signalée. Il en fait une observation dans le registre d'enquête publique. Observation non recevable dans le cadre de cette enquête publique.
- Mme [redacted] de Schwindratzheim est venue se renseigner, ayant constaté des piquets blancs sur la longueur de sa parcelle 149, en continuité avec ses voisins. Observation non recevable dans le cadre de cette enquête publique.
- Mme [redacted], fille d'une propriétaire des parcelles 419 et 421 reçues en donations dans le cadre d'un partage et qualifiées par le notaire de « terrains à bâtir ». Ors elle a constaté dans le PLUi que ces parcelles étaient en zone Nv, soit une zone naturelle où seuls des abris de pâtures peuvent être installés. Observation non recevable dans le cadre de cette enquête publique.

Lors de la permanence du 25/04, trois visites :

- Mme [redacted] dispose des parcelles 354 et 355 à Mittelhausen en zonage UA, sur lesquelles il y a l'habitation familiale et un hangar à rénover. La limite de profondeur de 40 mètres ne permet ni un projet de rénovation du hangar, ni un projet d'une construction d'un petit bâtiment résidentiel. Observation non recevable dans le cadre de cette enquête publique.
- M. [redacted] de Waltenheim-sur-Zorn est venu vérifier la suppression de l'emplacement réservé (ER) concernant l'élargissement de la ruelle Sauergaessel, objet du point 6 du projet de modification du PLUi.
- M et Mme [redacted] de Geiswiller – Zoebersdorf ont des parcelles 17, 18 et 19 en zonage Ac1. Ils les mettent à disposition d'une petite entreprise ayant une activité de charpentier et de menuiserie. Ils souhaitent un reclassement en Ux pour conformité. Ils remettent une copie de lettre en ce sens qu'ils envoient au Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn. Observation non recevable dans le cadre de cette enquête publique.

Lors de la permanence du 05/05, jour de clôture de l'enquête publique, deux visites :

- M. [redacted], remet une lettre adressée par la société DELTAMENAGEMENT, aménageur, au Commissaire Enquêteur. En vue de la réalisation d'un lotissement sur la zone 1AU du secteur de la rue de la République à Schwindratzheim, cette société est directement intéressée par les dispositions de l'OAP, objet du point 9 de la modification. Elle fait observer la difficulté à respecter l'objectif strict de la règle des 15% appliquée à la surface des espaces publics (voirie, chemin, ...). Elle propose d'en modifier la règle en en faisant une « surface minimale ». En outre, elle propose diverses dispositions pour limiter la consommation foncière sur l'espace public. L'observation faite par DELTAMENAGEMENT n'entre pas dans le cadre de cette enquête publique. Sans préjuger de sa pertinence, elle devrait être prise en considération dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi.
- M. [redacted], agriculteur à Melsheim, est intéressé par des terrains situés sur le ban de Wilwisheim, classés en zone A1 (zone agricole non constructible). Ors pour son exploitation, il souhaiterait pouvoir y bâtir des constructions, d'où la nécessité d'un classement en zone Ac. Observation non recevable dans le cadre de cette enquête publique.

Le courriel de l'architecte _____ reçu le 05/05 ne précise pas les points de la modification du PLUi concernés par l'observation. Toutefois l'analyse du document permet de comprendre que l'observation porte sur les modifications de règlement, à savoir les points 12 et 13 :

1. Pour les zones UA, l'article 2.1.7 prévoit une implantation sur les limites séparatives soit en limite, soit dans une zone de 40 à 80 cm. Tel qu'écrit cela suppose que doivent être respecté toutes les limites séparatives, ce qui n'est pas faisable. *Il conviendrait de préciser que les implantations demandées sont à prévoir sur au moins une limite. Avec le service instructeur, il avait été admis que cette règle ne s'applique que sur une limite, néanmoins, en cas de recours, cela pourrait être interprété différemment.*
2. Pour les zones UA, l'article 2.1.10 prévoit que la hauteur des constructions avec une hauteur de toiture de pente inférieure à 45° est limité à 6 m. Dans les maisons alsaciennes, les lucarnes rampantes traditionnelles, donc avec une pente inférieure à 45°, sont souvent situés au-delà de 6 m de hauteur. *Avec le service instructeur, il avait été admis que cette règle ne s'applique pas pour les lucarnes, néanmoins, en cas de recours, cela pourrait être interprété différemment.*
3. Pour les zones UA, l'article 2.2.2 qui prévoit l'interdiction de remblais/déblais de plus de 0.60 cm ne permet pas d'avoir de garage sous la maison. Cela génère soit des RDC surélevé de 2 m au mieux par rapport au TN – contraire à l'OAP, soit des garage accolé – avec une plus grande consommation de foncier et une perte de compacité.
4. Pour les zones UB, l'article 2.1.12 prévoyant une emprise au sol de 60% de l'unité foncière risque de devenir compliqué à respecter au vu de la taille de plus en plus réduite des terrains et de l'impossibilité de faire des garages en sous-sol.
5. Dans les zones UB, concernant l'application de l'article 2.2.2 et 2.2.3 il est demandé de préciser à partir de quelle inclinaison/dénivelé peut-on considérer que l'on est dans le cas d'un terrain en pente.
6. Dans les zones UB, en application de l'article 2.2.5 l'interdiction des pentes <20° est interrogée. De telles toitures sont-elles moins traditionnelles qu'un toit plat ?

Les points abordés ne rentrent pas dans l'objet de l'enquête publique, mais font des remarques qui méritent attention. Les points 5 et 6 demandent des précisions sur les modalités d'application des modifications envisagées dans le PLUi.

Remarque du Commissaire Enquêteur.

Les observations écrites du public, sur le registre, par courrier ou courriel, n'entrent pas dans l'objet de l'enquête publique et ne peuvent être prises en compte. Toutefois elles seront soumises au Maître d'Ouvrage pour une éventuelle prise en considération dans une future procédure.

III – 3 Les Personnes Publiques Associées (PPA).

Le délai d'information des PPA de 3 mois préalable à l'ouverture de l'enquête a été respecté.

Les PPA suivantes se sont exprimées antérieurement à l'ouverture de l'enquête publique : le SCOTERS, la Communauté Européenne d'Alsace (CEA) et la Chambre des Métiers d'Alsace.

Le SCOTERS a transmis par courriel du 11/03/2022 l'avis du Bureau réuni le 28/02/2022. La Chambre des Métiers d'Alsace a envoyé un courrier le 23/02/2022, reçu le 01/03/2022. Ces deux PPA n'ont pas exprimé de réserve sur ce projet de modification.

La Communauté Européenne d'Alsace a envoyé un premier avis par courriel daté du 03/02/2022. Cet avis avait donné un avis défavorable concernant le point 8 : Modification de l'OAP « Aménagement » de la zone 1AU du secteur des Hirondelles à Hochfelden et plus particulièrement l'aménagement d'un second accès hors agglomération sur la RD 59, constituant une source d'insécurité. Dans un second courriel envoyé le 10/02/2022, la CEA nuance son propos et conditionne son avis favorable à un classement de la section en agglomération et à la mise en place d'aménagements de sécurité.

Le SCOTERS encourage les élus et les communes dans le contexte de raréfaction du foncier et de recherche croissante de qualité à veiller au mieux à l'usage du foncier encore disponible.

Il est à noter que la Sous-Préfecture pour le compte de l'État, la Région Grand Est, la Chambre d'Agriculture d'Alsace, la Chambre de Commerce et d'Industrie, les communes membres et la SNCF consultée en tant que gestionnaire d'infrastructure ferroviaire n'ont pas transmis d'avis. Leur avis sont donc réputés favorables, étant entendu que pour une modification de PLUi, seule la notification aux PPA est obligatoire.

Remarque du Commissaire Enquêteur.

Les PPA qui ne se sont pas exprimées sont supposées avoir un avis favorable. Les PPA qui se sont exprimé explicitement n'ont pas exprimé de réserve de fond, la CEA réservant un avis favorable sur le point 8 en proposant une amélioration en termes de sécurité.

Ces avis des PPA seront prises en considération dans les conclusions et avis motivés du présent rapport.

III – 4 Le Mémoire en Réponse sur les observations

1) Les observations du public

Le Commissaire Enquêteur avait transmis les quatre observations écrites sur le registre ou objet de courriers et de courriel. En relevant qu'elles n'entraient dans l'objet de l'enquête publique, elles méritaient une attention particulière et éventuellement une réponse.

Le mémoire en réponse confirme :

- L'observation de M. [redacted] ne peut être prise en considération et le classement de sa parcelle en A1 résulte du plan de cadastre qui n'a repéré à ce jour aucune implantation sur sa parcelle.
- L'observation de M. et Mme [redacted] pourra à l'avenir être analysée en termes de faisabilité en associant en amont les personnes publiques associées.
- L'observation de DELTAMENAGEMENT sur le point 9 apporte des compléments qui ne peuvent être pris en considération dans l'enquête publique.
- L'observation de Mme [redacted] n'entre pas dans les points soumis à l'enquête publique, mais certaines remarques trouvent leurs réponses : l'implantation dans les limites séparatives avec la règle 2.1.7 en UA, les dispositions spécifiques pour les lucarnes avec l'article 2.2.11 en UA, la définition de la notion de pente dans les articles 2.2.2. et 2.2.3 et dans le rapport de présentation du PLUi.

Plus généralement, le mémoire en réponse précise que les observations ne pouvant être prise en compte dans la présente enquête seront analysées en dehors de la présente procédure. Elles pourront le cas échéant être prises en compte lors d'une prochaine modification ou évolution du document d'urbanisme. C'était bien la motivation de la transmission de ces observations.

2) Les observations et avis des PPA et de la MRAe

La Communauté de Communes prend acte de l'observation de la Collectivité Européenne d'Alsace concernant le point n°8. La possibilité d'une création d'un deuxième accès hors agglomération sera à prendre en compte dans le volet opérationnel. En effet ni le classement en agglomération, ni l'aménagement de sécurité ne sont du ressort du PLUi.

Concernant la recommandation du SCOTERS, la Communauté de Communes rappelle que la raréfaction du foncier est un enjeu majeur du PLUi. Les documents d'urbanisme évolueront à l'avenir pour intégrer les évolutions liées à cet enjeu.

La Communauté de Communes prend acte de la recommandation de la MRAe concernant le point 3. Les projets localisés dans le périmètre des 500 mètres autour des monuments historiques seront soumis à consultation de l'Architecte des bâtiments de France.

Remarque du Commissaire Enquêteur

La Communauté de Communes a transmis son mémoire en réponse dans les délais en apportant les réponses et précisions utiles à l'élaboration des conclusions et d'un avis motivés sur l'enquête publique.

III – 5 Dossier constitué et remis au Maître d'Ouvrage

- 1) Le Rapport avec les conclusions et l'avis motivé
- 2) Les pièces annexes : PV de Synthèse et le mémoire en réponse
- 3) Le dossier d'enquête mis à la disposition du public
- 4) Le Registre d'enquête clos par le Commissaire Enquêteur

Fait à Strasbourg le jeudi 26/05/2022

Le Commissaire Enquêteur

Loïc PRUVOST

