



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU BAS-RHIN

Sélestat, le 28 novembre 2019

SOUS-PREFECTURE DE SELESTAT-ERSTEIN

Le Sous-préfet de Sélestat-Erstein

Affaire suivie par :

Mme Angélique HUSSON

☎ 03 88 58 83 52

✉ angelique.husson@bas-rhin.gouv.fr

à

Monsieur le Maire de Scherwiller

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

M. Anne PILARD

☎ 03 88 88 91 73

✉ anne.pilard@bas-rhin.gouv.fr

OBJET : PLU de Scherwiller – Modification N°2

Le 8 août 2019, vous avez bien voulu me transmettre le dossier de modification n°2 de votre PLU avant enquête publique.

Cette modification a pour objet six points :

1) La modification du règlement du secteur ULa et surtout le descriptif et la justification du projet touristique dénommé dans la notice de présentation « village de vacances » .

Le règlement du secteur ULa est modifié pour permettre la réalisation d'un projet touristique qui se situera sur l'ensemble de secteur. Le porteur de projet est le propriétaire de l'unité foncière.

Dans la notice de présentation, le projet touristique est défini comme un « village de vacances ». Or ce type de structure ne doit comporter selon le code de l'Urbanisme((R111-32, R111-38 et R111-40) et du Tourisme (L325-1 et D325-1 et suivants) pour faire partie de cette catégorie, que des habitations légères de loisirs ou des résidences mobile-homes de loisirs). Il n'y a donc pas de camping, de caravanes, ni de campings cars dans « un village de vacances ».

Le projet relève plutôt de la définition du « parc résidentiel de loisirs » (D333-3 et suivants du code du tourisme et R111-36 du code de l'urbanisme). Cependant dans un parc résidentiel de loisirs il n'est pas non plus fait état de « camping ».

Le projet envisagé est donc un mixte qui n'appartient pour sa globalité à aucune catégorie réglementairement autorisée par les deux codes que ce soit le code de l'urbanisme ou du tourisme.

Il faudra modifier la notice de présentation en ce sens.

Dans le règlement de la zone UL, il est défini que le secteur ULa est un secteur « *à vocation agricole et touristique correspondant au village de vacances* ». Le secteur ULa appartient aux zones urbaines du PLU, de plus le projet touristique ne décrit aucun lien avec l'agriculture dans sa nature même et dans son fonctionnement.

Il ne s'agit donc pas d'un projet agri-touristique qui relèverait d'une activité agricole classée en zone agricole A et qui s'inscrirait dans une diversification de son activité principale agricole (tels que gîtes ruraux, campings à la ferme...).

Dans le règlement :

- il faudra supprimer tout ce qui est en lien avec l'activité agricole puisqu'il s'agit d'une zone urbaine de loisirs.
- remplacer le terme « unité foncière », par secteur, ce sera plus clair pour l'instruction des autorisations d'urbanisme
- il convient également de limiter « *les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification N° 2 du PLU* » par un pourcentage X, défini par rapport aux surfaces de plancher déjà existantes.

2) Le rétablissement des règles initiales du document d'urbanisme pour le parc d'activités intercommunal du Giessen.

Lors de l'avis technique de légalité rendu le 17 janvier 2014 (sur la révision du POS en PLU), l'État regrettait la suppression ou la réduction de règles édictées au document d'urbanisme antérieure et qui avaient pour objectif de permettre une meilleure qualité urbaine et paysagère pour la zone. Par ce point de modification, la demande de l'État de rétablir ces règles est chose faite.

3) La modification du règlement pour l'article 7 « *relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » pour les zones UB, UC et 1AU. Ce point n'appelle pas de remarque particulière.

4) La suppression d'une partie des emplacements réservés N°6, N°7 et N°15. Ces emplacements sont inscrits au bénéfice de la commune, pour réaliser des élargissements de voirie. Leurs réductions n'appellent pas de remarque particulière.

5) La rectification de la délimitation entre la zone UX du lieu-dit « Markstein » et la zone UB contiguë. Ce point n'appelle pas de remarque particulière.

6) la reformulation de certaines règles en matière de stationnement. Effectivement les termes de SHOB et SHON ont disparus du code de l'Urbanisme depuis le 1^{er} mars 2012, on parle désormais de surface de plancher. Pas de remarque particulière sur ce point.

J'émet donc **un avis favorable** à cette modification n°2 à la **condition de prendre en compte l'ensemble des corrections demandées ci-dessus**, sur d'une part le descriptif du projet et d'autre part sur le règlement du secteur ULa.

Le Sous-Préfet,



Alexandre PITON