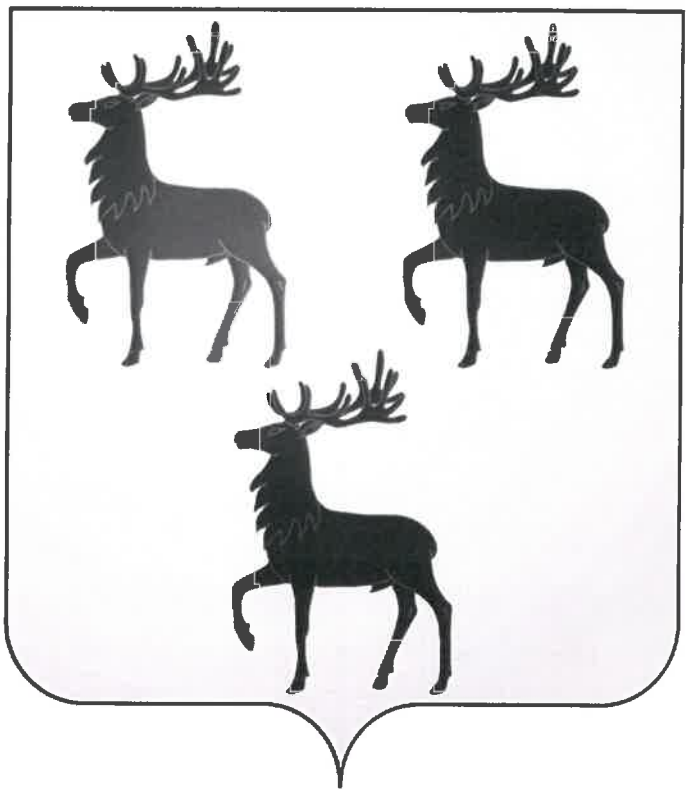
BAS-RHIN



# Scherwiller

## Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 2

Enquête publique du 2 décembre 2019 au 10 janvier 2020

Rapport-Conclusions et Avis du commissaire enquêteur

Gérard Oudin Commissaire Enquêteur

*Référence du dossier TA : E19000179/67*

# Sommaire

## Première partie

### Rapport du commissaire-enquêteur


1. Généralités :

1.1. La commune.....page 4

1.2. Objet de l'enquête..... page 5

1.3. Cadre juridique de l'enquête.....page 5

2. Organisation et déroulement de l'enquête :

2.1. Organisation de l'enquête.....page 7

2.2. Durée et publicité de l'enquête.....page 7

2.3 Composition du dossier soumis à l'enquête.....page 9

3. Avis des personnes publiques associées.....page 10

4. Avis de l'Autorité environnementale.....page 12

5. Les observations du public :.....page 13

6. Procès verbal de synthèse.....page 14

7. Analyse des observations du public.....page 15


## Deuxième partie

### Conclusions et avis du commissaire-enquêteur


1 – La modification n°2 du PLU.....page 20

2- Déroulement de l'enquête.....page 20

3- Analyse et avis sur le projet de modification n°2 du PLU.....page 21

4- Avis global.....page 25


## Troisième partie


Annexes.....pages 27 à 40

# PREMIERE PARTIE

# Rapport du commissaire-enquêteur

# 1. Généralités

## 1.1. La commune

Scherwiller est une commune  située dans le département du Bas-Rhin, en région Grand Est.

La commune se situe à la fois sur la route des vins et sur la véloroute du vignoble d'Alsace à une altitude de 185 mètres. Elle se trouve en Alsace centrale, au débouché des vallées de Sainte-Marie-aux-Mines à l'est, de la Vallée de Villé au nord, à cinq kilomètres à l'ouest de Sélestat et à 5 km de Châtenois vers le sud. La commune fait partie du canton de Sélestat et de l'arrondissement de Sélestat-Erstein.

Sa population était de 3158 habitants en 2015.

## 1.2. Objet de l'enquête

Le plan d'occupation des sols de la commune de Scherwiller a été approuvé le 30 septembre 1983.

Par les délibérations du 15 juin 2004 et du 31 octobre 2013, le conseil municipal a approuvé une première puis une deuxième révision. Le PLU a été ensuite modifié une première fois le 3 novembre 2015.
Depuis cette date le document d'urbanisme n'a pas évolué.

### Objectif de la modification du PLU.

Aujourd'hui, une seconde procédure de modification est mise en œuvre pour prendre en compte un nouveau projet et apporter quelques rectifications au document d'urbanisme approuvé.
La modification comprend les points suivants :

1- Modification du règlement écrit de la zone UL en lien avec le projet de village de vacances au lieu-dit Raintal
2- Rétablissement des règles initiales du document d'urbanisme pour le parc d'activités économiques intercommunal
3- Modification des articles 7UB, 7UC et 7 1AU relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
4- Suppression d'une partie des emplacements réservés numéro 6, 7 et 15
5- Rectification de la délimitation des zones UX et UB au lieu-dit Markstein
6- Evolution de certaines règles de formulation du règlement pour prendre en compte le nouveau cadre législatif et réglementaire

Le projet de modification du PLU sera approuvé par le conseil municipal à l'issue de l'enquête publique.

## 1.3. Cadre juridique de l'enquête

La commune a recours à la procédure de modification du code de l'urbanisme.

La procédure de modification peut être mise en œuvre car la commune n'envisage :

1- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

2- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

3- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. Enfin cette modifications ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Selon l'article L153-41 du code de l'urbanisme le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

1- soit de majorer de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

2- soit de diminuer ces possibilités de construire

3- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans la présente procédure, l'évolution des droits à construire dans le secteur de la zone ULa implique une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction.

C'est pour cette raison que le projet de modification n° 2 du PLU nécessite une enquête publique conformément à l'article L 153 -41 du code de l'urbanisme.

La modification devait en principe faire l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. La commune a préféré réaliser de manière volontaire une évaluation environnementale en raison de la présence d'un site Natura 2000. L'Autorité Environnementale a donc été saisie sur la base du dossier soumis à l'enquête.

# 2. Organisation et déroulement de l'enquête

## 2.1. Organisation de l'enquête

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a désigné commissaire-enquêteur par décision du 12 septembre 2019 (annexe 1).
Le projet de PLU m'a été remis le 16 septembre sous forme informatique suivi d'un courrier pour le document papier.

Au cours d'une première visite à la mairie le 3 octobre 2019, nous avons pu échanger sur l'enquête avec Monsieur Sohler maire de la commune, accompagné de Mme Kalt et Mme Schneider de la mairie ainsi que de Mme Etring du bureau ATIP qui conseille la mairie sur le point des procédures et est maitre d'œuvre du projet.

Le même jour, Monsieur le maire m'a fait faire une visite détaillée des sites qui font l'objet de la révision du PLU.
Monsieur le maire a pu ensuite prendre l'arrêté de mise à l'enquête (annexe 2) ainsi que rédiger l'avis pour le public.

Monsieur le Maire m'a proposé la conduite d'une enquête de voirie relative à un chemin rural. Il a alors été décidé que les deux enquêtes seraient menées simultanément mais indépendamment sans que l'une n'interfère sur l'autre.

## 2.2. Durée et publicité de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 2 décembre 2019 au 10 janvier 2020 soit 40 jours consécutifs. La durée règlementaire de 30 jours minimum est respectée.

L'avis d'ouverture et les conditions de déroulement de l'enquête ont été portés à la connaissance du public :

1. par voie de presse :

   1.1. en première insertion, dans les Dernières Nouvelles d'Alsace et dans l'Est Agricole le 15 novembre 2019, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête,

   1.2. en deuxième insertion dans ces deux journaux le 7 décembre pour les DNA et le 6 décembre pour l'EA,

   Les justificatifs de ces parutions sont disponibles en mairie.

2. par affichage de l'arrêté de mise à l'enquête à l'emplacement réservé en mairie aux actes administratifs de la commune,

Cet affichage a été contrôlé par moi-même et a fait l'objet d'un certificat d'affichage de Monsieur le Maire disponible en Mairie,

3. sur le site internet de la commune

Ce site ( https:// www.scherwiller.fr ) mentionne les dates de l'enquête et les dates de mes permanences. Il permet également au lecteur de consulter en ligne le projet de modification du PLU et de faire ses observations par voie informatique sur l'adresse mail suivante de la mairie : plu-enquete-publique@scherwiller.fr ,

4. sur le registre dématérialisé suivant : https://www.registre-dematerialise.fr/1774 ,

5. sur le terrain : l'avis a été apposé sur des panneaux en bois mis en place sur site (avis au format A2, fond jaune, papier résistant aux intempéries) aux emplacements suivants :

Rue des Rossignols à Kientsville
Route d'Ebersheim (près du rond-point de Fautenbach)
Rue Berlioz à l'angle de la rue du Baron de Favier
Rue de l'Ortenbourg (n° 88)
Eglise
Mairie
Rue du Giessen (vers caserne pompiers).

Exemple : rue des Rossignols

J'estime que ces cinq types d'information ont été suffisants pour que l'ensemble de la population soit informé sur la tenue de cette enquête.

## 2.3. Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier est constitué comme suit :

1 -Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête
2 – Textes régissant l'enquête
3 - Avis des personnes publiques associées
    3-1– Avis de la chambre d'agriculture
    3-2 – Avis de Monsieur le Sous-Préfet
4 – Décision de l'autorité environnementale
5– Réponse de la commune - courrier du 22-11-2019
6– Notice de présentation
7– Règlement écrit – pages modifiées
8 – Règlement graphique planche 1
9 – Règlement graphique planche 3
10– Registre d'enquête

Ce dossier me paraît apte à assurer pour la population une bonne information sur la modification du PLU.

# 3. Avis des personnes publiques associées

Le projet de modification du PLU a été notifié aux personnes publiques mentionnées à l'article L 132-7 du code de l'urbanisme et à l'article L 132-9 du même code suivant le tableau suivant :

| Destinataires | | Dossier papier | Dossier CDROM | Date d'envoi des courriers | Date réception | AR reçus par | observations |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sous-Préfet ou Préfet (si chef lieu arrdt) | o | 3 | 1 | 08/08/2019 | 08/08/2019 | courrier | |
| Autorité Environnementale **OUI** | o | 2 | 1 | | 30/07/2019 | poste | |
| Conseil Régional | o | | 1 | | 09/08/2019 | courrier | |
| Conseil Départemental | o | | 1 | | 19/08/2019 | mail | |
| Chambre d'Agriculture | o | | 1 | | 09/08/2019 | courrier | |
| Chambre des Métiers | o | | 1 | | 12/08/2019 | courrier | rappel 27/08/2019 |
| Chambre de Commerce et d'Industrie | o | | 1 | | 09/08/2019 | mail | |
| PETR ALSACE CENTRALE - SCOT *dont la commune est membre* | o | | 1 | | 26/08/2019 | mail | |
| CDC SELESTAT Compétente en Président **A.O.T.U. ET P.L.H .OUI**<br>**ZAC (personne publique ayant créée la ZAC) OUI - CDC SELESTAT** | o | | 1 | | 09/08/2019 | courrier | rappel 27/08/2019 |

Cinq personnes ont répondu : Monsieur le Sous-Préfet de Sélestat-Erstein, la Chambre d'Agriculture d'Alsace, la Communauté de Commune de Sélestat, l'INAO et la CDPENAF.

**Monsieur le Sous-préfet** émet un avis favorable au projet assorti de demandes de corrections mineures du dossier.

### Avis de Monsieur le Maire :

| Synthèse de l'avis | Proposition de réponse qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal | Pièce à modifier |
|---|---|---|
| **DDT (28 novembre 2019)** | | |
| Modifier la notice de présentation en indiquant que le projet est mixte. Il ne correspond pas à une seule catégorie réglementaire autorisée par le code de l'urbanisme ou du tourisme. | ➢ La notice de présentation sera modifiée en ce sens | Notice de présentation |
| Supprimer les mentions et descriptions du « village de vacances » | ➢ La notice de présentation et le règlement écrit seront modifiés en ce sens | Notice de présentation et règlement écrit |
| Le projet relatif au point n°1 n'est pas un projet agri-touristique qui relèverait d'une activité agricole classée en zone A et qui s'inscrirait dans une diversification de son activité principale agricole (tels que gîtes ruraux, campings à la ferme...)<br>➢ Avis favorable à condition de prendre en compte l'ensemble des corrections demandées ci-dessous : | | |
| - supprimer tout ce qui est en lien, avec l'activité agricole puisqu'il s'agit d'une zone urbaine de loisirs | ➢ La notice de présentation et le règlement écrit pourraient évoluer afin de supprimer tout ce qui est en lien avec l'activité agricole | Notice de présentation<br>Règlement écrit |
| - remplacer le terme « unité foncière » par « secteur » pour une meilleure clarté au moment des autorisations d'urbanisme | ➢ La formulation de la règle pourrait évoluer | Notice de présentation<br>Règlement écrit |
| - 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 | ➢ La formulation de la règle pourrait évoluer avec une indication de 30% | Notice de présentation<br>Règlement écrit |

### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire prend note des observations de Monsieur le Sous-Préfet, note que la réponse de Monsieur le Maire répond favorablement à toutes ses demandes et recommande qu'il en soit tenu compte dans la rédaction finale du PLU.

**La Chambre d'agriculture d'Alsace** n'émet pas d'objections à la modification proposée.

**La Communauté de Commune de Sélestat** compétente en ce qui concerne la Zac du Giessen n'émet pas d'objection sur le point n°2 de la modification n°2 du PLU.

**L'INAO** et la **CDPENAF** ne formulent pas de remarques.

### Avis du commissaire enquêteur

Les réponses de ces quatre services n'appellent pas de remarque ni de la part de Monsieur le Maire ni de ma part.

# 4 . Avis de l'autorité environnementale

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a examiné les enjeux environnementaux du dossier.

Elle note essentiellement deux points :

- Le dossier ne mentionne pas la ZNIEFF de type 2 Colline du Piémont vosgien de Barr à Scherwiller située à l'est de la commune qui a donc été omise dans la liste des enjeux.

- Le point n°3 modifie l'article 7 du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives(dans les zones UB, UC et 1AU). Il précise que la longueur des façades sur chaque limite ne peut excéder 16 mètres. La notice de présentation utilise une formulation inadaptée : *le choix initial de la commune était de ne pas générer des identités foncières trop bâties* . La MRAe a relevé cette formulation en l'interprétant comme une volonté d'éviter les parcelles trop densément bâties ce qui irait à l'encontre de la nécessaire gestion économe de l'habitat. Dans son mémoire en réponse à la MRAe, Monsieur le Maire explique que cette modification va bien dans le sens d'une densification en écrivant : *La situation préalable empêchait de dépasser 16m de façade sur l'ensemble des limites séparatives en les additionnant. La modification permet donc d'augmenter ces longueurs à 16m pour chaque limite séparative, ce qui augmente très fortement la surface constructible au sein des parcelles et donc la densité d'habitants potentielle par unité de surface de la parcelle.*

**Avis de Monsieur le Maire :**

| Synthèse de l'avis | Proposition de réponse qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal | Pièce à modifier |
|---|---|---|
| **MRAE Grand Est (23 octobre 2019)** | | |
| ➢ Mentionner la ZNIEFF de type 2 « Colline du Piémont vosgien de Barr à Scherwiller », située à l'est de la commune et recouvrant le secteur des ZNIEFF 1, omise dans la liste des enjeux | ➢ La partie intitulée « biodiversité et espaces protégés » mentionnera la ZNIEFF de type 2 « Colline du Piémont vosgien de Barr à Scherwiller ». | Evaluation environnementale |
| ➢ Evaluer les conséquences de la modification de l'article 7 dans les zones UB, UC et AU sur la densification urbaine de la commune. | ➢ Un nouveau paragraphe sera ajouté dans la partie sur « l'analyse des incidences notables prévisibles des modifications sur l'environnement » afin de préciser les conséquences de la nouvelle rédaction de l'article 7 dans les zones UB, UC et AU.<br><br>La situation préalable empêchait de dépasser 16m de façade sur l'ensemble des limites séparatives en les additionnant. La modification permet donc d'augmenter ces longueurs à 16m pour chaque limite séparative, ce qui augmente très fortement la surface constructible au sein des parcelles et donc la densité d'habitants potentielle par unité de surface de la parcelle.<br>Il s'agit donc d'une augmentation des possibilités de densification. | |

Avis du commissaire enquêteur :

Je note que la commune dans sa réponse à la MRAe indique qu'elle intègrera cette ZNIEFF dans son dossier.
J'exprimerai mon avis en ce qui concerne l'article 7 des zones UB, UC et AU dans la suite de mon rapport et dans mes conclusions.

# 5.Observations du public.

## 5.1 Permanences

Avant le début de l'enquête, j'ai coté et paraphé le dossier et le registre d'enquête qui a été tenu librement à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie durant les heures d'ouverture des bureaux.

Je me suis tenu à la disposition du public en assurant les permanences prévues suivantes à la mairie de Scherwiller:

- le lundi 2 décembre 2019 de 9 heures à 12 heures,
- le samedi 14 décembre 2019 de 9 heures à 11 heures,
- le vendredi 10 janvier 2020 de 13 heures 30 à 16 heures 30.

## 5.2 Comptabilité des observations du public

J'ai reçu 7 personnes au cours de mes permanences.

### 5.2.1 Le registre d'enquête

Le registre comporte 1 observation (référencée R1) et 4 autres figurant sur le registre dématérialisé et qui ont été retranscrits sur le registre papier.

### 5.2.2. Lettres transmises par courrier

Aucune lettre n'est parvenue à la mairie.

### 5.2.3. Observations transmises par voie informatique

Le registre dématérialisé comporte quatre (4) observations :

1- L'avis de la Communauté de Commune de Sélestat (retranscrit de la boite mail de la mairie)

2- L'observation anonyme du 30 décembre 2020 transmise par la mairie retranscrite de la boite mail de la mairie (référencée e1)

3- L'observation de Monsieur Ernst (référencée e2)

4- Une observation anonyme concernant la zone ULa (référencée e3)

Il est à noter que le registre dématérialisé a fait l'objet de 344 visites et 212 téléchargements, chaque pièce ayant été téléchargée une quinzaine de fois.

Au total l'enquête a donc fait l'objet de 4 observations du public (R1, e1, e2 et e3).

# 6. Procès verbal de synthèse.

Conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du code de l'environnement j'ai remis le 13 janvier 2020 le procès verbal de synthèse (joint en annexe 3) à Monsieur le Maire.

Par mail en date du 16 janvier, Monsieur le Maire m'a communiqué son mémoire en réponse qui figure en annexe 4.

# 7 . Analyse des observations du public

**Observation R1**

exprime l'observation suivante :

*Je conteste la longueur autorisée de 16 mètres sur une seule limite séparative (article 7 UB), ce qui permettrait l'installation de bâtiments de 16 m sur chaque limite. Compte-tenu de la hauteur de la construction (3m) + le toit à 45°, vous risquez de vous retrouver encerclé de plusieurs bâtiments de 16m sur une hauteur d'environ 6m avec perte de vue et d'ensoleillement.*

*Je suggère de ramener la longueur à moins de 12m sur chaque limite séparative et non plus sur une seule limite.*

Avis de Monsieur le Maire

| Observation du public | Proposition de réponse qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal | Pièce à modifier |
|---|---|---|
| **R1**<br><br>Contestation de la nouvelle règle des articles 7UB, 7UC et 7 1AU d'implantation sur 16m de longueur sur chacune des limites séparatives | ➢ La règle pourrait évoluer en limitant une arête à 16 mètres et les autres arêtes à 8 mètres<br><br>L'implantation de bâtiments est aujourd'hui permise sur une longueur totale de 16 mètres. Cette longueur est exprimée par rapport une addition des longueurs sur limites séparatives sur un même terrain. En maintenant cette règle, une construction sur limite séparative d'une maison de taille moyenne ne pourrait plus permettre la construction d'un abri ou d'un garage sur une autre limite séparative. Cela limiterait manifestement l'espace dédié à une éventuelle cour intérieure, ou espace vert.<br><br>Le fait de permettre l'urbanisation sur chacune des arêtes d'un terrain permettrait au contraire d'envisager une valorisation plus adéquate des petits terrains qui deviennent de plus en plus nombreux eu égard des prix de ceux-ci et des besoins des particuliers. | Règlement écrit |

Avis du Commissaire enquêteur :

Avis favorable à la proposition de Monsieur le Maire qui reste conforme à la nécessité d'avoir une gestion économe de l'espace.

**Observation e1**

Cette observation anonyme est la suivante :

*Modification de la règle d'implantation des constructions sur limites, articles 7 UB, UC et 1AU*

*Le règlement actuel est déjà très permissif en autorisant les constructions sur limites sur une longueur de 16 m; l'augmenter ne va en aucun cas dans le bon sens et ne pourra que créer des conflits de voisinage. Pour un terrain de dimension standard 20 x 25 m la modification envisagée permettrait la construction sur pratiquement tout le périmètre des limites parcellaires ce qui est une aberration !*
*Au contraire, il faudrait restreindre la longueur à un maximum de 7 m et 14 m sur 2 limites consécutives sur qui autoriserait déjà la construction d'un garage double de dimension 7m de profondeur pour une largeur de 6 m .*
*Cette proposition est à rejeter !*

*Par ailleurs le corolaire est qu'il faudrait autoriser les constructions à toiture terrasse pour les constructions sur limite et bâtiment annexe afin de réduire l'impact de ce type de corps de bâtiment et non pas seulement appliquer le gabarit tel que défini, n'en déplaise au Maire actuel.*

## Avis de Monsieur le Maire

| | | |
|---|---|---|
| **E1- articles 7UB, 7UC et 7 1AU**<br><br>Contestation de la nouvelle règle « très permissive » des articles 7UB, 7UC et 7 1AU d'implantation sur 16m de longueur sur chacune des limites séparatives | ➢ La règle pourrait évoluer en limitant une arête à 16 mètres et les autres arêtes à 8 mètres<br><br>L'implantation de bâtiments est aujourd'hui permise sur une longueur totale de 16 mètres. Cette longueur est exprimée par rapport une addition des longueurs sur limites séparatives sur un même terrain. En maintenant cette règle, une construction sur limite séparative d'une maison de taille moyenne ne pourrait plus permettre la construction d'un abri ou d'un garage sur une autre limite séparative. Cela limiterait manifestement l'espace dédié à une éventuelle cour intérieure, ou espace vert.<br><br>Le fait de permettre l'urbanisation sur chacune des arêtes d'un terrain permettrait au contraire d'envisager une valorisation plus adéquate des petits terrains qui deviennent de plus en plus nombreux eu égard des prix de ceux-ci et des besoins des particuliers. | Règlement écrit |
| **E1- toiture terrasse**<br><br>Demande d'autoriser les toitures terrasses | ➢ Pas de suite à donner<br>Le PLU actuel et la modification n°2 n'interdisent pas les toitures terrasses<br>Cependant, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire sur la plus grande partie du périmètre de la commune.<br>Le Maire a la charge de voir si un éventuel avis simple doit être suivi ou non, et de maintenir l'équité sur le territoire de la commune et une certaine harmonie des bâtiments. | Aucun |

## Avis du Commissaire enquêteur

En ce qui concerne les articles 7 UB, 7 UC et 7 1AU, avis favorable à la proposition de Monsieur le Maire qui reste conforme à la nécessité d'avoir une gestion économe de l'espace.

En ce qui concerne les toitures terrasse, avis conforme à celui de Monsieur le Maire.

*Modification règlement zone ULa pour accueillir un village de vacances*

*Très clairement que vient faire un village de vacances à cet endroit ? De surcroit , directement limitrophe à la zone d'activités, éloignés du centre bourg et desservi par une voie de desserte inadaptée, c'est clairement un non sens et un mitage du paysage. Cette proposition hypothèque aussi les possibilités extension de la ZA existante, élément qui ne semble pas avoir été prise en compte dans les orientations générales. Cette proposition est à rejeter, d'autres localisations en rapport à la vocation viticole de la commune seraient certainement plus appropriés et plus porteur d'intérêt pour le développement d'un tourisme à vocation agricole.*

Avis de Monsieur le Maire

| | | |
|---|---|---|
| **E1 – modification du règlement de la zone ULa** | ➢ Pas de suite à donner<br>Le périmètre de la zone ULa n'est pas modifié par la présente modification.<br>Il s'agit seulement de l'affinement du règlement écrit de la zone ULa relatif aux modalités de mise en œuvre des futures constructions.<br>La question de la voirie fait en outre l'objet de mesures de perfectionnement déjà envisagées avec les services du Département afin d'améliorer les possibilités de croisement de véhicules. Le porteur de projet est conscient de la situation. Les améliorations seront simplifiées par le fait qu'il soit déjà propriétaire de parcelles avoisinantes nécessaires à des zones de croisement. | Aucun |

Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme à celui de Monsieur le Maire.

**Observation e2**

Cette observation de est la suivante :

*Je viens de prendre connaissance par internet ,la modif.n°2 du P.L.U.de Scherwiller. Concernant l'emplacement réservé n°6 de la rue du Taennelkreuz.*
*De ce fait je me permets de vous rappelez d'après la clause et l'engagement de revente à la commune de Scherwiller suivant l'acte de vente en 2015 par le notaire Mme Chantal Deckert-Reisacher 67600 Selestat.*
*Qu'il me parait utile de prévoir; d'introduire la cessation-vente et le bornage dans l'acte commun de la dite rue Taennelkreuz.*

Avis de Monsieur le Maire

| | | |
|---|---|---|
| **E2 – emplacement réservé n°6** | ➢ Pas de suite à donner<br>Cette remarque ne concerne pas le dossier soumis à enquête publique. | Aucun |

Avis du Commissaire enquêteur

a profité de l'enquête pour soulever un problème lié à une cession de terrains.
Ce point ne concerne pas la modification n° 2 du PLU.
Cette affaire doit être évoquée avec la municipalité en dehors du contexte de l'enquête.

**Observation e3**

Cette observation anonyme est la suivante :

*Modification du règlement de Zone ULa pour l'implantation d'un village de vacances:*

*Cet établissement recevant du public (ERP) engendrera des contraintes supplémentaires pour les exploitants agricoles du secteur concerné.*
*Les distances de retrait par rapport aux limites du projet pour les épandages d'effluents d'élevage, les zones non traitées, etc., seront augmentées du fait de la présence des vacanciers.*
*Ceci constitue pour la profession agricole une perte du droit de jouissance des parcelles limitrophes et une perte de revenus non compensée.*

## Avis de Monsieur le Maire

| | | |
|---|---|---|
| **E3 - modification du règlement de la zone ULa** | ➢ Pas de suite à donner<br><br>Le périmètre de la zone ULa n'est pas modifié par la présente modification.<br>Il s'agit seulement de l'affinement du règlement écrit de la zone ULa relatif aux modalités de mise en œuvre des futures constructions.<br>La question de la voirie fait en outre l'objet de mesures de perfectionnement déjà envisagée avec les services du Département afin d'améliorer les possibilités de croisement de véhicules.<br><br>I n'y a pas de nouveau périmètre de la zone ULa. La modification du PLU engagée n'a pas d'incidence sur les ZNT puisque la zone ULa existait bien avant.<br><br>Toutefois, des échanges de terrains agricoles pourraient être réalisés entre le porteur de projet (propriétaire des parcelles concernées par le projet et d'autres parcelles agricoles) et d'autres agriculteurs afin de dégager d'autant l'incidence des nouvelles zones de non traitement (ZNT) incombant récemment aux agriculteurs.<br>Le porteur de projet pourrait aussi par exemple dédier des terrains arborés au pourtour du projet en privilégiant la biodiversité. | Aucun |

## Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme à celui de Monsieur le Maire.

Fait à Logelbach, le 4 février 2020

Le commissaire-enquêteur

Gérard OUDIN

# DEUXIEME PARTIE

# Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

# 1- La modification n°2 du PLU

Le plan d'occupation des sols de la commune de Scherwiller a été approuvé le 30 septembre 1983.

Par les délibérations du 15 juin 2004 et du 31 octobre 2013, le conseil municipal a approuvé une première puis une deuxième révision. Le PLU a été ensuite modifié le 3 novembre 2015.
Depuis cette date le document d'urbanisme n'a pas évolué.

## Objectif de la modification du PLU.

Aujourd'hui, une seconde procédure de modification est mise en œuvre pour prendre en compte un nouveau projet et apporter quelques rectifications au document d'urbanisme approuvé.
La modification comprend les points suivants :

7- Modification du règlement écrit de la zone UL en lien avec le projet de village de vacances au lieu-dit Raintal
8- Rétablissement des règles initiales du document d'urbanisme pour le parc d'activités économiques intercommunal
9- Modification des articles 7UB, 7UC et 7 1AU relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
10- Suppression d'une partie des emplacements réservés numéro 6, 7 et 15
11- Rectification de la délimitation des zones UX et UB au lieu-dit Markstein
12- Evolution de certaines règles de formulation du règlement pour prendre en compte le nouveau cadre législatif et réglementaire.

# 2 - Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions règlementaires sans incident.
Les annonces et publicités légales ont été effectuées.
L'enquête disposait d'un registre dématérialisé sur lequel le public pouvait avoir accès au dossier d'enquête et faire ses observations.
La commune possède un site internet qui propose l'accès au projet de modification du PLU. Le public avait la possibilité de faire part de ses observations sur une boite mail dédiée de la mairie.
Le public pouvait consulter le dossier et inscrire ses observations sur le registre d'enquête en mairie, aux heures d'ouverture de la mairie.

Au cours de mes trois permanences, j'ai reçu 7 personnes.
Une observation figure au registre papier, et 4 observations figurent sur le registre dématérialisé (dont une provenant d'une personne publique associée).
Aucune lettre n'est parvenue en mairie.
J'ai examiné dans le détail les 4 observations provenant du public dans la première partie de mon rapport.

# 3 - Analyse et avis sur le projet de modification numéro 2 du PLU

## 3-1- Point 1 : Modification du règlement de la zone UL

Dans le PLU actuel, le secteur de projet est classé au sein d'une zone urbaine de loisirs (UL), dans un sous-secteur ULa, dit « Unterblumbach » correspondant aux « terrains d'accueil pour un camping et des installations légères de loisirs à l'est de la commune, sur le site où existe déjà une exploitation agricole ».
Depuis, le projet a évolué vers un concept de « village de vacances » qui comprendrait une zone de stationnement spécifique pour les campings-cars, une série d'emplacements nus pour les tentes et les caravanes, de petites maisons d'une emprise au sol de 70 $m^2$ environ (hors terrasse) et une zone de services communs (locaux d'accueil, magasin pour les campeurs, places de stationnement, piscine, petit restaurant, logement de fonction, etc.).
Afin de faire correspondre le règlement du PLU à l'évolution souhaitée du projet, la modification du PLU modifie le préambule des articles régissant la zone UL pour intégrer la notion de « village de vacances » et modifie les 3 articles suivants de la zone spécifique du projet (ULa) :

- l'article 2, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, autorise désormais, sous conditions de surface, les terrains de camping, les aires d'étape pour camping-cars, les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et leurs annexes, les piscines, les constructions à usage de commerce, un logement de fonction ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme ;
- l'article 10 limite la hauteur des constructions autorisées à 7 mètres au faîtage et à 5 mètres à l'égout principal de la toiture ;
- l'article 12 relatif au stationnement des véhicules indique qu'une place de stationnement est prévue par maisonnette et pour 20 $m^2$ de salle de restaurant, mais également que 6 places seront aménagées pour la totalité des commerces autorisés.

### Avis motivé du commissaire enquêteur

La modification est essentiellement due à l'évolution du projet. Dans le PLU actuel, la commune avait prévu sur ce site l'implantation d'un camping et d'habitations légères de loisir afin de développer l'offre en matière d'accueil et d'hébergement touristique. Le projet a évolué vers un concept de village de vacance comprenant :
- une zone de stationnement spécifique pour les camping-cars
- une zone de terrains aménagée pour le camping et le caravanage, destinée à l'accueil de tentes et de caravanes et constituée d'emplacements nus
- des maisonnettes d'une emprise au sol de 70 $m^2$ environ (hors terrasse).
- ainsi qu'une zone de service et de détente qui comprendrait des services communs : accueil, places de stationnement, magasin de vente de produits locaux et de première nécessité

indispensable aux campeurs, une piscine, un petit restaurant, un logement de fonction dans l'enceinte du site, etc.
La modification encadre cependant le projet pour conserver une zone peu dense et aérée en limitant les surfaces à construire.

Les incidences sur les milieux naturels sont minimes, eu égard aux surfaces d'habitats similaires présents dans la commune. De plus, les milieux impactés sont des milieux qui présentent peu d'intérêt biologique : jardins, cultures ou prairies peu diversifiées.
Enfin, la totalité du site ouvert à l'urbanisation ne sera pas artificialisée, puisque les infrastructures prévues maintiendront de vastes espaces verts (jardins, parcs, etc.) autour des bâtiments.
En outre, il ne s'agit pas d'une modification totale de la vocation de la zone mais d'une adaptation.
Enfin, le nouveau projet ne créée pas de nouvelles contraintes aux parcelles contiguës agricoles qui étaient déjà impactées par l'ancien projet.

J'émets donc un **avis favorable** à la modification portant sur le point n°1 de la modification n°2 du PLU.

## 3- 2- Rétablissement des règles initiales du document d'urbanisme pour le parc d'activités économiques intercommunal.

Le parc du Giessen est une zone intercommunale de la Communauté de Communes de Sélestat destinée à accueillir des constructions à usage industriel, artisanal, de bureau, de services, d'entrepôts et les activités commerciales liées à la production sur ce site.

Suite à la dernière révision du PLU, M. le Sous-Préfet de Sélestat a demandé le 17 janvier 2014 à la Commune de rétablir les règles initiales du parc d'activités économiques intercommunal, élaborées dans un objectif de qualité urbaine et paysagère.
La Commune s'est engagée à le faire lors d'une prochaine évolution de son document d'urbanisme, après avoir consulté l'intercommunalité, maitre d'ouvrage sur le périmètre de la Z.A.C.
Il n'est pas nécessaire de faire évoluer le règlement écrit actuel sur ce point car il est plus complet et strict que le précédent.
Par contre, le règlement graphique a été allégé :
- réduction de la largeur de la bande sur laquelle un aménagement paysagé est demandé en lisière de zone
- réduction du nombre d'espèces composant l'aménagement paysagé.
Pour prendre en compte l'observation de M. le Sous-Préfet, Il est proposé de modifier ces deux points dans le cadre de la présente procédure, c'est-à-dire :
- augmentation de la largeur de la bande sur laquelle un aménagement paysagé est demandé en lisière de zone
- augmentation du nombre d'espèces composant l'aménagement paysagé.

## Avis motivé du commissaire enquêteur

Ces modifications donnent satisfaction à Monsieur le Sous-préfet en améliorant en plus de façon sensible l'aspect paysager des lisières Sud et Est de la zone. Elles ont de plus reçu l'aval de la Communauté de Communes de Sélestat, gestionnaire de cette zone.
J'émets donc un **avis favorable** sur ce point 2 de la modification n°2 du PLU.

## 3- 3 – Modification des articles 7UB, 7UC 7 et 71AU relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La longueur des façades des constructions implantées sur limite séparative est limité à 16 mètres sur l'ensemble des limites .
Ces dispositions ambiguës posent des questions lors de l'instruction des demandes de permis de construire.
La modification proposée précise que la longueur maximale des constructions pouvant s'implanter sur la limite séparative et de 16 mètres sur chacune des limites séparatives du terrain de construction concerné.

## Avis motivé du commissaire enquêteur

Cette modification, outre qu'elle simplifie le travail des instructeurs de permis permet une densification des terrains à construire respectant ainsi le principe de la gestion économe de l'habitat.
Cependant, l'application à l'extrême de cette règle pourrait entraîner de graves problèmes de voisinage en enclavant une construction par 4 constructions de 16 mètres chacune.
Monsieur le Maire suggère de faire évoluer cette règle en limitant une arête à 16 mètres et les autres à 8 mètres.
Cette nouvelle règle respecte le principe de la gestion économe de l'espace affecté à l'habitat rappelé par la MRAe.

J'émets donc un **avis favorable** sur ce point 3 de la modification n°2 du PLU assorti de la **recommandation** suivante : faire évoluer le règlement dans le sens proposé par Monsieur le Maire.

## 3- 4- Suppression d'une partie des emplacements réservés n° 6, 7 et 15.

L'emplacement réservé n°6 est destiné à l'élargissement à 9 mètres de la rue du Taennelkreuz (délibération du 21 mars 2013).
L'emplacement réservé n°7 est destiné à l'élargissement à 8 mètres de la rue du Dieffenthal (délibération du 27 avril 2016)
L'emplacement réservé n°15 est destiné à l'élargissement à 9 mètres de la rue de Sélestat

couplée d'un aménagement de pistes cyclables (délibération du 26 août 2014).
Le bénéficiaire de ces 4 emplacements réservés est la Commune.

## Avis motivé du commissaire enquêteur

Les travaux sur ces emplacements réservés sont maintenant réalisés.
La commune souhaite supprimer une partie de ces emplacements du fait de leur obsolescence.

J'émets donc un **avis favorable** sur ce point 4 de la modification n°2 du PLU.

## 3- 5- Rectification de la délimitation de la zone UX du lieudit Markstein.

La modification n°1 du PLU approuvée le 3 novembre 2015 ne fait pas figurer la limite entre la zone UX et la zone UB attenante au PLU approuvé le 31 octobre 2013
Il s'agit donc de rectifier cette erreur matérielle en remettant la limite sud de la zone UX figurant au PLU approuvé le 31 octobre 2013.

**Le document modifié**

*Modification projetée au plan de règlement, planche 1*

*Pièce modifiée :*
*-Plan de règlement, planche 1*

## Avis motivé du commissaire enquêteur

J'émets un **avis favorable** sur ce point 5 de la modification n°2 du PLU qui ne fait que rectifier une erreur matérielle.

## 3- 6- Evolution de certaines règles et formulation du règlement pour prendre en compte le nouveau cadre législatif et règlementaire.

La Surface Hors d'Œuvre Nette (SHON), la Surface Hors d'Œuvre Brute (SHOB) et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) désignent des éléments qui étaient obligatoirement à prendre en compte lors de constructions.
Dans le cadre de la simplification et de l'adaptation du code de l'urbanisme entrées en vigueur le 1er mars 2012, la SHON et la SHOB ont été remplacées par la surface de plancher qui est devenue l'unique surface de référence pour calculer les droits à construire.

De plus, depuis le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a notamment supprimé le COS pour les communes possédant un plan local d'urbanisme.

Evolution des articles 12 UL et 14 de toutes les zones :

Certains de ces termes figurent toujours dans le règlement écrit. La Commune souhaite donc procéder à deux adaptations mineures.
Le terme de SHON, employé dans l'article 12 UL est remplacé par celui de « surface de plancher ».
De plus, dans l'ensemble du règlement écrit (UA, UB, UC, UE, UL, UX, 1AU, 1AUx, 2AU, A et N) les articles 14 relatif au COS sont supprimés.

## Avis motivé du commissaire enquêteur

S'agissant d'une mise à jour portant sur la notion de surface de plancher seule admise dans les PLU pour calculer les droits à construire et sur la notion de COS, j'émets un **avis favorable** à la proposition portant sur le point n°6 de la modification n°2 du PLU.

# 4-Avis motivé global

La modification n°2 du PLU porte sur 6 points qui sont indépendants les uns des autres. J'ai donné ci-dessus mes avis motivés sur chacun de ces 6 points.
L'ensemble de ces modifications proposées par la commune permet de combler des manques ou des erreurs constatées sur l'ancien plan, de le mettre en conformité avec les nouvelles règles législatives et règlementaires, de permettre, sans bouleversement, l'urbanisation d'une zone déjà prévue à la construction et de mettre le PLU à jour au regard des emplacements réservés.
Cette modification permettra notamment aux services chargés de l'instruction des autorisations de construire de mieux cadrer le droit par application de règles qui ne prêtent pas à confusion.
Enfin cette modification est pratiquement sans incidence sur les milieux naturels et elle respecte la nécessité d'une gestion économe de l'espace.

Pour toutes ces raisons,

J'émets un **avis favorable**

au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Scherwiller, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique du 2 décembre 2019 au 10 janvier 2020,

**assorti de la recommandation suivante :**

faire évoluer la rédaction des articles 7UB, 7UC 7 et 71AU dans le sens proposé par Monsieur le Maire.

Fait à Wintzenheim, le 4 février 2020

Gérard OUDIN
commissaire-enquêteur

# TROISIEME PARTIE

# Annexes

**Annexe 1 :** Décision du Tribunal Administratif

**Annexe 2 :** Arrêté de mise à l'enquête

**Annexe 3:** Procès verbal de synthèse

**Annexe 4** : Réponse de Monsieur le Maire

**Annexe 5** : Registre d'enquête (extraits, original disponible à la mairie de Scherwiller)

# Annexe 1 : Décision du Tribunal Administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

12/09/2019

N° E19000179 /67

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commissaire enquêteur**

Vu enregistrée le 06/09/2019, la lettre par laquelle le maire de la commune de Scherwiller demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Scherwiller ;*

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** :Monsieur Gérard OUDIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** :La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de Scherwiller et à Monsieur Gérard OUDIN.

Fait à Strasbourg, le 12/09/2019

Pour le président du Tribunal,
La première conseillère

Anne Dulmet

31, avenue de la Paix, B.P. 51038 F : 67070 Strasbourg cedex Tél. 03.88.21.23.23 - Fax : 03.88.36.44.66

# Annexe 2 : Arrêté de mise à l'enquête

Scherwiller

**ARRETÉ N° 68/2019**

**d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme**

**Le Maire,**

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-41 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région, approuvé le 17/12/2013 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 22/12/2013 et modifié le 03/11/2015 ;

Vu le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 12/09/2019 désignant un commissaire enquêteur ;

**ARRETE :**

**ARTICLE 1 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme dont les caractéristiques principales sont :

- permettre un projet de « village de vacances » au lieu-dit « Raintal »
- rétablir les règles initiales du POS, approuvé le 10/12/2007, pour le parc d'activités économiques intercommunal
- revoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones UB, UC et 1AU
- supprimer partiellement les emplacements réservés n°6, 7 et 15
- rectifier la délimitation des zones UX et UB au lieu-dit Markstein

**ARTICLE 2 :** Cette enquête publique se déroulera **du lundi 2 décembre 2019 à 09h00 au vendredi 10 janvier 2020 à 16h30**, pour une durée de **40** jours consécutifs.

**ARTICLE 3 :** Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

**ARTICLE 4 :** Monsieur OUDIN, Ingénieur des travaux publics de l'État – Directeur départemental adjoint DDE retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

**ARTICLE 5 :** Le siège de l'enquête est la mairie de Scherwiller.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi au mercredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- Jeudi de 8h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h30
- Vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
- Samedi de 9h00 à 11h00

Fermeture exceptionnelle le mardi 24 décembre 2019 l'après-midi

**ARTICLE 6 :** Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique en mairie de Scherwiller, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.

**ARTICLE 7 :** Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune de Scherwiller, à l'adresse suivante : https://scherwiller.fr/

**ARTICLE 8 :** Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie aux jours et aux horaires suivants :

- le lundi 2 décembre 2019 de 9h00 à 12h00
- le samedi 14 décembre 2019 de 9h à 11h
- le vendredi 10 janvier 2020 de 13h30 à 16h30

**ARTICLE 9 :** Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra 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 Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 1 Place de la Libération 67750 SCHERWILLER
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plu-enquete-publique@scherwiller.fr
  *L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur »*
- soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/1774

**ARTICLE 10 :** Les observations et propositions ainsi transmises seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête sur

le site internet du prestataire « Préambules » à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/1774

**ARTICLE 11 :** Un exemplaire du dossier d'enquête pourra être obtenu, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, à compter de la publication du présent arrêté et jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Une copie des observations du public pourra être obtenue, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, pendant la durée de l'enquête publique.

**ARTICLE 12 :** 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.

Ils seront également publiés sur le site internet de la mairie pendant la même durée.

**ARTICLE 14 :** Le dossier de modification du P.L.U. comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation.

**ARTICLE 15 :** L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

**ARTICLE 17 :** L'autorité responsable du projet de modification n°2 du PLU est la commune de Scherwiller représentée par son Maire, Monsieur Olivier SOHLER, et dont le siège administratif est situé 1 Place de la Libération 67750 SCHERWILLER. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

**ARTICLE 18 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace
- L'Est Agricole et Viticole

**Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.**

**Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.**

Copie du présent arrêté sera notifiée à :

Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Sélestat-Erstein
Monsieur le Président du Tribunal Administratif
Monsieur OUDIN, commissaire enquêteur

Fait à Scherwiller, le 28 octobre 2019

Le Maire,

Olivier SOHLER

# Annexe 3 : Procès verbal de synthèse :

Commune de Scherwiller

## Projet de Modification n° 2 du PLU

**Enquête publique 2 décembre 2019 au 10 janvier 2020**

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

**Communication des observations recueillies au cours de l'enquête**

A Logelbach le 13 janvier 2020

**Références :** - Code de l'environnement : article R123-18

- Arrêté de Monsieur le Maire de Scherwiller prescrivant l'enquête

Monsieur le Maire de Scherwiller,

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

Au cours de cette enquête, j'ai reçu 7 personnes.
Le registre contient une observation (R1) et les 4 du registre dématérialisé.
Le registre dématérialisé comporte 4 observations : 3 (référencées e1, e2, e3) en provenance du public et une en provenance de la Communauté de Communes de Sélestat. Une des trois réponses du public (e2) avait été initialement envoyée sur le mail de la commune qui l'a fait transférer sur le registre dématérialisé.
Nous n'avons pas reçu de courriers.
J'ai recopié ci-après les quatre observations formulées par le public (référencée R1, e1, e2 et e3) pour lesquelles je vous prie de me donner, si vous le souhaitez, votre avis.
Je n'ai pas joint les avis des personnes publiques car j'ai eu connaissance de votre réponse à la MRAe et parce que les autres avis étaient favorables.

**Observation R1**

exprime l'observation suivante :

*Je conteste la longueur autorisée de 16 mètres sur une seule limite séparative (article 7 UB), ce qui permettrait l'installation de bâtiments de 16 m sur chaque limite. Compte-tenu de la hauteur de la construction (3m) + le toit à 45°, vous risquez de vous retrouver encerclé de plusieurs bâtiments de 16m sur une hauteur d'environ 6m avec perte de vue et d'ensoleillement.*

*Je suggère de ramener la longueur à moins de 12m sur chaque limite séparative et non plus sur une seule limite.*

Avis de Monsieur le Maire

**Observation e1**

Cette observation anonyme est la suivante :

*Modification de la règle d'implantation des constructions sur limites, articles 7 UB, UC et 1AU*

*Le règlement actuel est déjà très permissif en autorisant les constructions sur limites sur une longueur de 16 m; l'augmenter ne va en aucun cas dans le bon sens et ne pourra que créer des conflits de voisinage. Pour un terrain de dimension standard 20 x 25 m la modification envisagée permettrait la construction sur pratiquement tout le périmètre des limites parcellaires ce qui est une aberration !*
*Au contraire, il faudrait restreindre la longueur à un maximum de 7 m et 14 m sur 2 limites consécutives sur qui autoriserait déjà la construction d'un garage double de dimension 7m de profondeur pour une largeur de 6 m.*
*Cette proposition est à rejeter !*

Avis de Monsieur le Maire

*Par ailleurs le corolaire est qu'il faudrait autoriser les constructions à toiture terrasse pour les constructions sur limite et bâtiment annexe afin de réduire l'impact de ce type de corps de bâtiment et non pas seulement appliquer le gabarit tel que défini, n'en déplaise au Maire actuel.*

Avis de Monsieur le Maire

*Modification règlement zone ULa pour accueillir un village de vacances*

*Très clairement que vient faire un village de vacances à cet endroit ? De surcroit, directement limitrophe à la zone d'activités, éloignés du centre bourg et desservi par une voie de desserte inadaptée, c'est clairement un non sens et un mitage du paysage. Cette proposition hypothèque aussi les possibilités extension de la ZA existante, élément qui ne semble pas avoir été prise en compte dans les orientations générales. Cette proposition est*

*à rejeter, d'autres localisations en rapport à la vocation viticole de la commune seraient certainement plus appropriés et plus porteur d'intérêt pour le développement d'un tourisme à vocation agricole.*

Avis de Monsieur le Maire

**Observation e2**

Cette observation de est la suivante :

*Je viens de prendre connaissance par internet ,la modif.n°2 du P.L.U.de Scherwiller.*
*Concernant l'emplacement réservé n°6 de la rue du Taennelkreuz.*
*De ce fait je me permets de vous rappelez d'après la clause et l'engagement de revente à la commune de Scherwiller suivant l'acte de vente en 2015 par le notaire Mme Chantal Deckert-Reisacher 67600 Sélestat.*
*Qu'il me parait utile de prévoir; d'introduire la cessation-vente et le bornage dans l'acte commun de la dite rue Taennelkreuz.*

Avis de Monsieur le Maire

**Observation e3**

Cette observation anonyme est la suivante :

*Modification du règlement de Zone ULa pour l'implantation d'un village de vacances:*

*Cet établissement recevant du public (ERP) engendrera des contraintes supplémentaires pour les exploitants agricoles du secteur concerné.*
*Les distances de retrait par rapport aux limites du projet pour les épandages d'effluents d'élevage, les zones non traitées, etc., seront augmentées du fait de la présence des vacanciers.*
*Ceci constitue pour la profession agricole une perte du droit de jouissance des parcelles limitrophes et une perte de revenus non compensée.*

Avis de Monsieur le Maire

Je vous demande de m'adresser sous 15 jours conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du code de l'environnement votre avis sur les quatre observations.
Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Monsieur le Maire
Pris connaissance 13 janvier 2020

Gérard OUDIN
Remis et commenté le 13 janvier 2020

# Annexe 4 : Réponse de Monsieur le Maire

## Mémoire en réponse à l'enquête publique

**(du 2/12/2019 au 10/01/2020)**

Modification n°2 du PLU

Commune de Scherwiller

16 janvier 2020

**SCHERWILLER / Modification n°2 du PLU**

La Commune de Scherwiller a soumis à enquête publique du 2 décembre 2019 au 10 janvier 2020 la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, le 13 janvier 2020, le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse.

Les tableaux ci-après répondent aux avis de l'Autorité environnementale, des personnes publiques associées, aux observations des citoyens ainsi qu'aux questions du commissaire enquêteur.

Les réponses formulées dans la colonne « proposition de réponse qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal » ont été validées par M. le Maire le 15 janvier 2020.

### 1. Avis des Personnes Publiques Associées

| Synthèse de l'avis | Proposition de réponse qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal | Pièce à modifier |
|---|---|---|
| **MRAE Grand Est (23 octobre 2019)** | | |
| ➢ Mentionner la ZNIEFF de type 2 « Colline du Piémont vosgien de Barr à Scherwiller », située à l'est de la commune et recouvrant le secteur des ZNIEFF 1, omise dans la liste des enjeux | ➢ La partie intitulée « biodiversité et espaces protégés » mentionnera la ZNIEFF de type 2 « Colline du Piémont vosgien de Barr à Scherwiller ». | Evaluation environnementale |
| ➢ Evaluer les conséquences de la modification de l'article 7 dans les zones UB, UC et AU sur la densification urbaine de la commune. | ➢ Un nouveau paragraphe sera ajouté dans la partie sur « l'analyse des incidences notables prévisibles des modifications sur l'environnement » afin de préciser les conséquences de la nouvelle rédaction de l'article 7 dans les zones UB, UC et AU.<br><br>La situation préalable empêchait de dépasser 16m de façade sur l'ensemble des limites séparatives en les additionnant. La modification permet donc d'augmenter ces longueurs à 16m pour chaque limite séparative, ce qui augmente très fortement la surface constructible au sein des parcelles et donc la densité d'habitants potentielle par unité de surface de la parcelle.<br>Il s'agit donc d'une augmentation des possibilités de densification. | |

| Synthèse de l'avis | Proposition de réponse qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal | Pièce à modifier |
|---|---|---|
| **INAO (8 octobre 2019)**<br><br>Pas d'effet de changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni de réduire un espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle et forestière<br><br>➢ Pas de remarque à formuler | ➢ Pas de suite à donner | Aucune |
| **Chambre d'agriculture (9 octobre 2019)**<br><br>Pas d'impact sur le foncier agricole ou les activités agricoles<br><br>➢ Pas d'observations particulières à formuler | ➢ Pas de suite à donner | Aucune |
| **CDPENAF (6 novembre 2019)**<br><br>➢ Avis favorable sur le STECAL Nch | ➢ Pas de suite à donner | Aucune |

| Synthèse de l'avis | Proposition de réponse qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal | Pièce à modifier |
|---|---|---|
| **DDT (28 novembre 2019)** | | |
| Modifier la notice de présentation en indiquant que le projet est mixte. Il ne correspond pas à une seule catégorie réglementaire autorisée par le code de l'urbanisme ou du tourisme. | ➢ La notice de présentation sera modifiée en ce sens | Notice de présentation |
| Supprimer les mentions et descriptions du « village de vacances » | ➢ La notice de présentation et le règlement écrit seront modifiés en ce sens | Notice de présentation et règlement écrit |
| Le projet relatif au point n°1 n'est pas un projet agri-touristique qui relèverait d'une activité agricole classée en zone A et qui s'inscrirait dans une diversification de son activité principale agricole (tels que gîtes ruraux, campings à la ferme...)<br><br>➢ Avis favorable à condition de prendre en compte l'ensemble des corrections demandées ci-dessous : | | |
| - supprimer tout ce qui est en lien, avec l'activité agricole puisqu'il s'agit d'une zone urbaine de loisirs | ➢ La notice de présentation et le règlement écrit pourraient évoluer afin de supprimer tout ce qui est en lien avec l'activité agricole | Notice de présentation<br>Règlement écrit |
| - remplacer le terme « unité foncière » par « secteur » pour une meilleure clarté au moment des autorisations d'urbanisme | ➢ La formulation de la règle pourrait évoluer | Notice de présentation<br>Règlement écrit |
| - 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 | ➢ La formulation de la règle pourrait évoluer avec une indication de 30% | Notice de présentation<br>Règlement écrit |

**2. Points divers relevés par le commissaire enquêteur au niveau du dossier**

| Remarques du commissaire enquêteur | Proposition de réponse qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal | Pièce à modifier |
|---|---|---|
| - | - | - |

**3. Observation du public**

| Observation du public | Proposition de réponse qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal | Pièce à modifier |
|---|---|---|
| **R1**<br><br>Contestation de la nouvelle règle des articles 7UB, 7UC et 7 1AU d'implantation sur 16m de longueur sur chacune des limites séparatives | ➢ **La règle pourrait évoluer en limitant une arête à** 16 mètres et les autres arêtes à 8 mètres<br><br>L'implantation de bâtiments est aujourd'hui permise sur une longueur totale de 16 mètres. Cette longueur est exprimée par rapport une addition des longueurs sur limites séparatives sur un même terrain. En maintenant cette règle, une construction sur limite séparative d'une maison de taille moyenne ne pourrait plus permettre la construction d'un abri ou d'un garage sur une autre limite séparative. Cela limiterait manifestement l'espace dédié à une éventuelle cour intérieure, ou espace vert.<br><br>Le fait de permettre l'urbanisation sur chacune des arêtes d'un terrain permettrait au contraire d'envisager une valorisation plus adéquate des petits terrains qui deviennent de plus en plus nombreux eu égard des prix de ceux-ci et des besoins des particuliers. | **Règlement** écrit |
| **E1- articles 7UB, 7UC et 7 1AU**<br><br>Contestation de la nouvelle règle « très permissive » des articles 7UB, 7UC et 7 1AU d'implantation sur 16m de longueur sur chacune des limites séparatives | ➢ La règle pourrait évoluer en limitant une arête à 16 mètres et les autres arêtes à 8 mètres<br><br>L'implantation de bâtiments est aujourd'hui permise sur une longueur totale de 16 mètres. Cette longueur est exprimée par rapport une addition des longueurs sur limites séparatives sur un même terrain. En maintenant cette règle, une construction sur limite séparative d'une maison de taille moyenne ne pourrait plus permettre la construction d'un abri ou d'un garage sur une autre limite séparative. Cela limiterait manifestement l'espace dédié à une éventuelle cour intérieure, ou espace vert.<br><br>Le fait de permettre l'urbanisation sur chacune des arêtes d'un terrain permettrait au contraire d'envisager une valorisation plus adéquate des petits terrains qui deviennent de plus en plus nombreux eu égard des prix de ceux-ci et des besoins des particuliers. | Règlement écrit |
| **E1- toiture terrasse**<br><br>Demande d'autoriser les toitures terrasses | ➢ Pas de suite à donner<br>Le PLU actuel et la modification n°2 n'interdisent pas les toitures terrasses<br>Cependant, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire sur la plus grande partie du périmètre de la commune.<br>Le Maire a la charge de voir si un éventuel avis simple doit être suivi ou non, et de maintenir l'équité sur le territoire de la commune et une certaine harmonie des bâtiments. | Aucun |
| **E1 – modification du règlement de la zone ULa** | ➢ Pas de suite à donner<br>Le périmètre de la zone ULa n'est pas modifié par la présente modification.<br>Il s'agit seulement de l'affinement du règlement écrit de la zone ULa relatif aux modalités de mise en œuvre des futures constructions. | Aucun |

| | | |
|---|---|---|
| | La question de la voirie fait en outre l'objet de mesures de perfectionnement déjà envisagées avec les services du Département afin d'améliorer les possibilités de croisement de véhicules. Le porteur de projet est conscient de la situation. Les améliorations seront simplifiées par le fait qu'il soit déjà propriétaire de parcelles avoisinantes nécessaires à des zones de croisement. | |
| **E2 – emplacement réservé n°6** | ➢ Pas de suite à donner<br>Cette remarque ne concerne pas le dossier soumis à enquête publique. | Aucun |
| **E3 - modification du règlement de la zone ULa** | ➢ Pas de suite à donner<br><br>Le périmètre de la zone ULa n'est pas modifié par la présente modification.<br>Il s'agit seulement de l'affinement du règlement écrit de la zone ULa relatif aux modalités de mise en œuvre des futures constructions.<br>La question de la voirie fait en outre l'objet de mesures de perfectionnement déjà envisagée avec les services du Département afin d'améliorer les possibilités de croisement de véhicules.<br><br>I n'y a pas de nouveau périmètre de la zone ULa. La modification du PLU engagée n'a pas d'incidence sur les ZNT puisque la zone ULa existait bien avant.<br><br>Toutefois, des échanges de terrains agricoles pourraient être réalisés entre le porteur de projet (propriétaire des parcelles concernées par le projet et d'autres parcelles agricoles) et d'autres agriculteurs afin de dégager d'autant l'incidence des nouvelles zones de non traitement (ZNT) incombant récemment aux agriculteurs. Le porteur de projet pourrait aussi par exemple dédier des terrains arborés au pourtour du projet en privilégiant | Aucun |

| | | |
|---|---|---|
| | la biodiversité. | |
| **Communauté de communes de Sélestat**<br>Avis favorable | ➢ Pas de suite à donner | Aucun |

# Annexe 5 : Registre d'enquête (extrait)

**PREMIÈRE JOURNÉE**

Les lundi 2/12 de 9 heures à 12 heures

Observations de M[me]
Pas d'observation

---

Samedi 14/12 de 9h à 11h
Pas d'observations

---

20 décembre 2019 - Réception avis de la Communauté de Communes de SELESTAT : Extrait du procès-verbal - Délibération du Conseil de Communauté - séance du mardi 1er octobre 2019.
[illegible]

30 décembre 2019 - Intégration dans le registre "papier" du mail réceptionné dans la boîte mail "plu-enquete-publique@scherwiller.fr" le vendredi 27 décembre (2 [illegible])

06 janvier 2020 - Intégration dans le registre "papier" de l'observation n° 3 du registre dématérialisé

08 janvier 2020 - Intégration dans le registre "papier" de l'observation n° 9 du registre dématérialisé

---

10 janvier 2020 de 13h30 à 16h30

Observation :

10.01.20 : Je conteste la longueur autorisée de 16 mètres sur une seule limite séparative (article 7 UB), ce qui permettrait l'installation de bâtiments de 16 m sur chaque limite. Compte tenu de la hauteur de la construction (3 m) + le toit à 45° vous risquez de vous retrouver encerclé de plusieurs bâtiments de 16 m sur une hauteur d'environ 6 m avec perte de vue et d'ensoleillement.
Je suggère de ramener la longueur à moins de 10 m sur chaque limite séparative et non plus sur une seule limite.
F. Bick

Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent