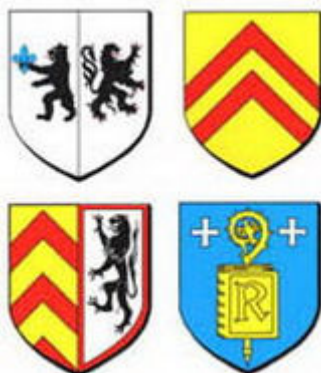
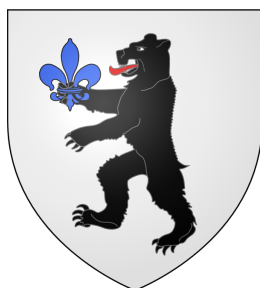


# COMMUNAUTE DE COMMUNES DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND



## ENQUÊTE PUBLIQUE Rapport – Conclusions – Avis motivé

### Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BERSTETT



Décision du Tribunal administratif du 24 novembre 2015

Arrêté du Président de la Communauté de Communes du  
KOCHERSBERG / ACKERLAND du 07 janvier 2016

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
Michel MARTIN

**Michel MARTIN**  
7, rue des mésanges  
67880 KRAUTERGERSHEIM  
Tel 03.88.48.17.47.  
06.09.12.34.38.  
Commissaire enquêteur

à

**Monsieur le Président  
de la Communauté de Communes  
du KOCHERSBERG et de l'ACKERLAND**

## **RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Objet :** Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de **BERSTETT**.

**Réf :** Arrêté en date du **07/01/2016**

Nous soussigné, Michel MARTIN, commissaire enquêteur,

- ✓ Nommé par décision en date du 24 novembre 2015 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg,
- ✓ Chargé par arrêté susvisé de diriger l'enquête publique, relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **BERSTETT**,
- ✓ Rapportons ce qui suit, en portant les considérations sur :

**I. - L'ANALYSE DU DOSSIER  
II. - LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE  
III. - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC  
IV. - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

## **I- ANALYSE DU DOSSIER**

### **1.1. Rappel historique et succinct de la présente enquête publique**

La présente enquête publique a pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **BERSTETT** suite à la décision du Conseil Communautaire du Kochersberg et de l'Ackerland en date du 10/12/2015.

Un premier ARRET du PLU a été annulé en 2014 suite à des avis négatifs du Préfet et du SCOTERS et la nécessité de prendre en compte la loi Alur.

Le projet actuel, modifié, a fait l'objet de nouveaux débats à compter du mois d'avril 2015.

Le public s'est exprimé lors de la concertation dans les registres ouverts dans chaque mairie, soit par courriers, 31 requêtes ont été formulées et analysées par la commission d'urbanisme.

Une réunion publique a été organisée le 18 juin 2015 et par délibération en date du 22 septembre 2015, la commune de BERSTETT a effectué le bilan des interventions. Le projet a été soumis à l'avis de l'Etat et des PPA durant 3 mois.

Par délibération du 27 octobre 2015 le conseil municipal de BERSTETT a donné son accord à la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland devenue compétente par Arrêté préfectoral du 30 septembre 2015 pour les modalités d'établissement et de décision d'approbation du PLU.

### **1.2. Textes visés et situation administrative**

- Code de l'urbanisme ;
- Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- le schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg approuvé le 01/06/2006 et modifié le 19/10/2010 et le 22/10/2013 ;
- le plan d'occupation des sols approuvé le 23/10/1996 et modifié le 16/08/1993, le 15/09/1998, le 21/03/2001, le 14/09/2004 et le 26/02/2013 ;
- la modification simplifiée n°1 du POS approuvée le 20/01/2011 ;
- la délibération du conseil municipal en date du 31/03/2015 approuvant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS ;
- la délibération du conseil municipal en date du 01/04/2008 prescrivant la révision du POS pour sa transformation en PLU, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de concertation ;
- le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 25/09/2012 ;
- la délibération du conseil municipal en date du 25/02/2014 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;
- le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 28/04/2015 ;
- la consultation du Préfet du Bas-Rhin, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée à l'article R21-14-1 du code de l'urbanisme en date du 28/05/2015 et sa réponse en date du 31/07/2015 ;
- la délibération du conseil municipal en date du 22/09/2015 re-arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

- l'arrêté préfectoral en date du 30/09/2015 portant extension des compétences de la communauté de communes en matière de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;
- la délibération du Conseil Municipal de la commune de BERSTETT en date du 27/10/2015 donnant son accord à la poursuite de la révision du PLU dans son périmètre initial, par la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland ;
- la délibération du Conseil Communautaire du Kochersberg et de l'Ackerland en date du 10/12/2015 décidant de poursuivre la révision du PLU dans son périmètre initial ;
- l'ordonnance du TAS en date du 24/10/2015 désignant le commissaire enquêteur

### **1.3. Composition des dossiers soumis à l'enquête publique et déposés à la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland et en mairie de BERSTETT:**

**Le dossier de révision du P.O.S. en PLU comprend les documents suivants :**

#### **Le rapport de présentation**

#### **Le projet d'aménagement et de développement durable**

#### **Les orientations d'aménagement et de programmation**

#### **Le règlement**

- règlement écrit
- 4 plans de règlement au 1/2000
- 1 plan de règlement au 1/5000

#### **Les annexes**

##### **- annexe 1**

- 4 plans du réseau d'eau au 1/2000
- note relative au réseau d'eau
- 4 plans du réseau d'assainissement au 1/2000
- note relative au réseau d'assainissement
- note relative au système d'élimination des déchets

##### **- annexe 2**

- plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000
- liste des servitudes d'utilité publique

##### **- annexe 3**

- plan des annexes au 1/5000
- note relative au classement sonore des voies de transports terrestres

#### **Les documents joints :**

- L'Arrêté d'ouverture et de déroulement de l'enquête
- la délibération arrêtant le projet de révision du P.O.S en P.L.U. et faisant le bilan de la concertation
- la note de présentation
- la mention des textes régissant l'enquête publique
- l'avis de l'autorité environnementale
- l'avis émis par les personnes publiques associées

## **1.4. Analyse du dossier**

Les concepteurs de l'élaboration du PLU, ont procédé à un diagnostic de la commune, développé en détail dans le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur la consommation de l'espace, l'habitat, la mobilité qui contribuent à la mise en œuvre du PADD.

L'ensemble des plans présentés permet une visualisation précise du règlement avec les zonages qui s'y applique ainsi qu'une lecture aisée des réseaux d'eau et d'assainissement pour chaque village.

Les annexes n'appellent pas de remarque particulière.

Avis de l'Autorité Environnementale

En application de la section 5 du chapitre 1<sup>er</sup> du titre II du livre premier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU de BERSTETT n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Avis des PPA

Le projet de PLU déjà arrêté le 25 février 2014 a été revu à la suite de l'avis réservé de la chambre d'agriculture et des avis défavorables du Préfet et du Président du SCOTERS.

Les 4 avis figurant au dossier de :

- la sous-préfecture de Saverne,
- de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité
- du syndicat mixte pour le SCOTERS,
- et de la chambre d'agriculture Région Alsace,

sont globalement favorables au projet présenté avec 2 remarques émanant du SCOTERS.

## **1.5. Situation géographique**

Le ban communal de BERSTETT est composé des quatre villages de BERSTETT, GIMBRETT, REITWILLER et RUMERSHEIM suite à leur fusion en 1972.

BERSTETT est situé sur le plateau du Kochersberg, au centre du département du Bas-Rhin.

Le territoire totalise une superficie de 1788 hectares.

BERSTETT est desservie par deux voies structurantes qui traversent le ban communal sur un axe Nord/Sud pour le premier et Sud-Est/Nord-Ouest pour le second. Il s'agit respectivement des RD30 reliant Brumath à Molsheim et RD31 en direction de STRASBOURG.

La RD30 est très fréquentée car elle constitue un des principaux axes de desserte Nord-Sud de nombreux villages et permet d'éviter, notamment aux heures de pointes, l'autoroute A35 pour la liaison HAGUENAU/BRUMATH avec la région de MOLSHEIM.

La RD31 est également très fréquentée car elle dessert tout le Kochersberg depuis STRASBOURG.

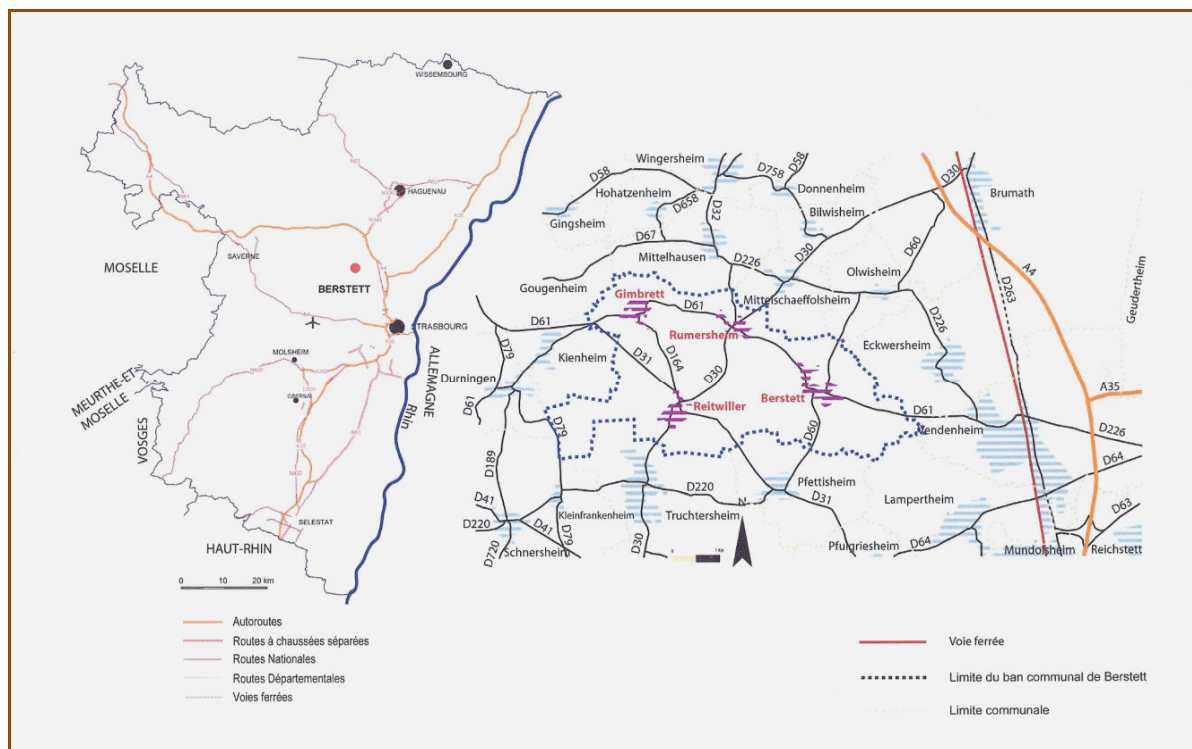
Ces deux routes se croisent à REITWILLER, ce qui en fait le village supportant le trafic le plus important de la commune BERSTETT.

Un réseau secondaire permet une desserte satisfaisante du territoire et de bonnes liaisons entre les villages :

- la route Départementale 61 entre GIMBRETT, RUMERSHEIM et BERSTETT,
- la route Départementale 30 entre RUMERSHEIM et REITWILLER,
- la route Départementale 164 entre GIMBRETT et REITWILLER,

- la route Départementale 60 traversant BERSTETT du Nord au Sud est encore une voie du réseau secondaire.

Les communes ne sont pas situées le long d'axes de transport en commun. La gare la plus proche est celle de VENDENHEIM qui se situe par rapport au village de BERSTETT à un peu moins de 5 km et jusqu'à 10 km pour REITWILLER. Celle de STRASBOURG est à environ 17 km de ce même village.



## Sa situation administrative

BERSTETT est rattachée administrativement à l'arrondissement de Saverne. Faisant partie à la fois de l'aire urbaine de Strasbourg et du bassin de vie de Truchtersheim, elle dispose de l'ensemble des services et équipements de la vie courante, notamment commerciaux, de santé, d'éducation et autres services publics.

## Le contexte intercommunal

BERSTETT adhère à différentes structures intercommunales :

### **La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.**

Ses principales compétences concernent :

- l'aménagement de l'espace communautaire dans le cadre du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg
- les actions de développement économique (Zones d'Activités, Tourisme)
- la collecte des déchets ménagers, la création et la gestion de déchetteries
- la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels (médiathèque)
- la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements sportifs (gymnases)
- la gestion des crèches et des Centres de loisirs sans hébergement
- la restauration du petit patrimoine du Kochersberg.

## **Le syndicat mixte pour le schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg**

Le SCOTERS approuvé le 1er juin 2006 et modifié les 19 octobre 2010 et 22 octobre 2013 définit les orientations générales qui s'imposent en rapport de compatibilité au futur P.L.U. Les choix d'aménagement déclinés dans le PADD du P.L.U. ainsi que les dispositions réglementaires du P.L.U. devront permettre la mise en oeuvre des orientations générales de ce document.

### **Le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement d'Alsace-Moselle**

La commune de BERSTETT a délégué les compétences « eau potable » et « assainissement » au syndicat des Eaux et de l'Assainissement d'Alsace-Moselle.

## **II - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est ainsi déroulée sans incidents du 1<sup>er</sup> février 2016 au 04 mars 2016 inclus, soit durant 33 jours consécutifs, période au cours de laquelle le public a pu prendre connaissance de tous les documents du dossier et porter ses observations sur les registres d'enquête, déposés au Siège de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland et en mairie de BERSTETT, aux jours et heures habituels d'ouverture.

### **2.1 Information du public**

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été porté à la connaissance de la population par :

- ❖ les annonces publiées dans la presse régionale des « D.N.A. » éditions des 15/01/2016 et 05/02/2016 et « L'EST AGRICOLE ET VITICOLE » éditions des 15/01/2016 et 05/02/2016,
- ❖ les affichages aux emplacements réservés à cet effet au Siège de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland à TRUCHTERSHEIM, à la commune de **BERSTETT** et dans les villages de GIMBRETT, REITWILLER et RUMERSHEIM comme en témoigne le certificat d'affichage du maire annexé au présent rapport,
- ❖ la communication du dossier sur le site internet de la Communauté de Communes.
- ❖ Par ailleurs, un article prescrivant le PLU avec son déroulement est inscrit dans le bulletin communal 2016.

### **2.2. Réception du public**

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition de la population en assurant les permanences suivantes :

- ❖ en mairie de BERSTETT
  - le 1<sup>er</sup> février 2016 de 14h00 à 17h00
  - le 11 février 2016 de 14h00 à 17h00
  - le 20 février 2016 de 09h00 à 11h00
  - le 04 mars 2016 de 14h00 à 17h00
- ❖ en Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland
  - le 25 février 2016 de 14h00 à 17h00

Ces permanences ont été effectuées dans de très bonnes conditions matérielles permettant à la population de consulter aisément, dans un bureau et une salle de réunion du siège de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland à Truchtersheim et dans la salle de réunion de la mairie de BERSTETT les documents du dossier ainsi que les plans.

### **2.3. Réunions et visite des lieux**

Le paraphe et le contrôle des documents ont été effectués le 25 janvier 2016 au Siège de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland à TRUCHTERSHEIM à l'issue d'un entretien avec Madame C. ZEISSLOFF en charge du dossier et en mairie de BERSTETT avec Madame TAESCH.

J'ai le même jour effectué une visite de l'ensemble et des particularités de BERSTETT et des villages associés.

Une copie des observations inscrites dans les registres et l'ensemble des courriers reçus en cours d'enquête ont été remis à Madame ZEISSLOFF le 4 mars 2016 à 18h00.

La réunion de fin d'enquête traitant de la synthèse des interventions s'est déroulée en mairie de BERSTETT le 11 mars 2016 avec la participation de Monsieur le Maire, d'un membre du Conseil Municipal et de moi-même.

Le courrier de Monsieur URBAN Didier, réceptionné hors délai en mairie de BERSTETT m'a été remis le même jour.

Une réunion ayant pour but de finaliser les réponses demandées lors de la communication du PV de synthèse s'est déroulée en mairie de BERSTETT le lundi 4 avril 2016 avec l'Adjoint en charge de l'urbanisme.

### **III.- OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Au cours de l'enquête publique **une trentaine de personnes** a consulté les documents, ou demandé des renseignements pendant les permanences du commissaire enquêteur.

La population de BERSTETT a ainsi montré l'intérêt qu'elle portait à la vie de la commune et au développement durable de celle-ci, en participant activement à l'élaboration des projets que la municipalité a proposés dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, il convient de relever que majoritairement les demandes portent sur des intérêts privés concernant des changements de zones pour des terrains situés en zones naturelles ou agricoles aux fins de les rendre constructibles.

Il est à noter que certaines parcelles étaient situées en zone constructible dans le P.O.S et ne le sont plus dans le P.L.U.

Deux interventions portent sur des emplacements réservés dont l'emprise est contestée.

On trouvera ci-après, la citation en synthèse des différentes interventions individuelles, dont les originaux figurent sur le registre d'enquête ou y sont annexées.

Le courrier de Monsieur URBAN en date du 04/03/2016 a été réceptionné par moi-même à l'issue des délais de l'enquête. Il est par conséquent non inscrit dans le PV de synthèse mais fera toutefois l'objet d'une réponse.



Au cours de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'urbanisme de la commune de **BERSTETT** qui s'est déroulée du **lundi 1<sup>er</sup> février 2016 au vendredi 4 mars 2016 à 17h00**, j'ai recueilli,

**- au Siège de la Communauté de Communes à TRUCHTERSHEIM :**

- **Aucune observation écrite sur le registre**
- **2 courriers réceptionnés au cours de l'enquête publique :**

1/ Monsieur FREYSZ Marc 4, rue de l'herbe 67370 BERSTETT et Madame HANSMANN Marlène

- qui expliquent qu'il est incohérent de prévoir une voirie traversant leur parcelle zonée en UA pour desservir la zone d'activité UX, un accès existant via la Société GOLTZ étant suffisant...

- qui demandent que la zone NR, le long du cours d'eau, d'une largeur de 20 mètres inscrite sur leur parcelle zonée en UA soit réduite à 10 mètres.

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable** à la modification de la limite de la Nr.

*Maintien du principe de création d'une voie d'accès tel que précisé en page 11 de l'orientation d'aménagement et de programmation :*

*"Le principe d'organisation viaire doit permettre d'assurer un accès vers la zone d'activités existante. Le positionnement exact de cette liaison n'est pas défini. La largeur d'emprise de cette voie sera au minimum de 6 mètres."*

Avis du commissaire enquêteur

*Je pense que la demande de Monsieur FREYSZ doit être étudiée de manière à éviter la traversée en milieu de parcelle. L'OAP précise d'ailleurs en page 11 « le positionnement exact de cette liaison n'est pas défini ». Si la liaison doit être maintenue il est préférable de la réaliser en limite Sud.*

*Maintien d'une largeur de 20 mètres, sur les 3 villages concernés, de la zone Nr qui permet une restauration de ces continuités écologiques le long des cours d'eau*

2/ Monsieur BIETH Daniel 1, rue de Mohrenberg 67370 REITWILLER

- qui demande un zonage IUA ou au minimum IIUA dans le village de REITWILLER,

- qui souhaite connaître les raisons de la suppression de l'emplacement réservé n°16 qui devait relier la rue de Hochfelden au lotissement l'OASIS,

- qui demande un rectificatif de l'article 10 du règlement en zone IAUH.

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable** à la création d'une nouvelle zone IAU ou IIAU qui serait incompatible avec les dispositions du SCOT.

*- Concernant la liaison à partir de la rue de Hochfelden, des discussions sont en cours avec l'aménageur dans le cadre des opérations de rétrocession,*

*- Le nouveau règlement autorise les toitures terrasses afin de permettre notamment la réalisation de constructions innovantes en matière d'énergie, toitures végétalisées par exemple.*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Avis défavorable à la demande de création de zones IAU ou IIAU. Le bilan de consommation des espaces figurant dans le rapport de présentation traduit le souci de la commune de mieux maîtriser son développement urbain tout en préservant les espaces agricoles et naturels.*

*En outre toute création de nouvelles zones constructibles serait incompatible avec les dispositions du SCOT.*

*La liaison prévue pour relier la rue de Hochfelden avec le lotissement est actuellement à l'étude et sera réalisée.*

*Maintien des dispositions de l'article 10 du règlement de la zone IAUH permettant des toitures innovantes.*

#### **- en mairie de BERSTETT :**

- **17 observations écrites sur le registre :**

1/ Monsieur HACQUARD Louis, mandataire immobilier « OPTIMHOME » pour le compte de Messieurs LAPP et SCHOENENBERGER

- qui demande l'intégration des parcelles 76 et 79 section 1, 20 rue de BRUMATH à REITWILLER au lot 78. (courrier n°16)

#### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable** au classement de ces parcelles en zone U qui favoriserait les constructions en deuxième ligne au delà de la profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique, principe d'urbanisme retenu sur l'ensemble de la commune.*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Sans remettre en cause d'une manière générale le principe d'une limitation à 40 mètres de profondeur à partir de la voie publique pour limiter les constructions en deuxième ligne je pense qu'il est nécessaire d'étudier au cas par cas les demandes liées à cette contrainte. Dans le cas présent et compte tenu de la situation particulière au lieu dit « village » et à la superficie modérée des parcelles je souhaite que soit prise en compte favorablement la demande précitée.*

2/ Monsieur HAGER. Albert, 1, rue des acacias à WASSELONE

- qui demande des renseignements sur une parcelle à RUMERSHEIM (courrier n°20)

#### Réponse de la Communauté de Communes

***Sans observations.***

*L'intéressé a pris connaissance des éléments réglementaires relatifs à ses parcelles*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Réponses apportées en mairie à l'intéressé*

3/ M. et Mme DECKER Nicolas et Christine, 6, rue de la mésange à BERSTETT

- qui souhaitent une extension de 5 à 10 mètres en zone constructible des parcelles 483 et 485 à BERSTETT pour permettre l'installation d'une piscine.(plan joint)

Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** à la modification de la limite de zone. La profondeur constructible est d'ores et déjà d'environ 50 mètres soit supérieure à 40 mètres et intègre les constructions existantes.

Avis du commissaire enquêteur

*Avis défavorable, la construction est située pratiquement en fond de parcelle avec une limite déjà prolongée d'environ 10 mètres, la piscine peut être construite devant ??*

4/ M et Mme LE BRUN Laurent et Alexandra, 39, rue du village 67370 à RUMERSHEIM

- qui demandent que leur parcelle demeure entièrement constructible.

Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** à la modification de la limite de zone et maintien de la profondeur constructible à 40 mètres.

Avis du commissaire enquêteur

*Sans remettre en cause d'une manière générale le principe d'une limitation à 40 mètres de profondeur à partir de la voie publique pour limiter les constructions en deuxième ligne je pense qu'il est nécessaire d'étudier au cas par cas les demandes liées à cette contrainte. Dans le cas présent et compte tenu de la situation particulière des lieux et à la superficie modérée des parcelles je souhaite que soit prise en compte favorablement la demande précitée.*

*Par ailleurs la présente demande ne présente pas à mon sens une quelconque spéculation foncière mais une récupération de biens acquis.*

5/ M. BARTHEL Claude, 4 rue de REITWILLER 67370 à GIMBRETT

- qui demande confirmation de la réserve de 1,50 mètre de chaque côté de la conduite d'eau pluviale traversant les parcelles 133, 135, 144, 143, 137 et 140.

Réponse de la Communauté de Communes

*La réserve est confirmée comme indiquée sur le plan de zonage*

Avis du commissaire enquêteur

Renseignements donnés à l'intéressé.

6/ M. SPACK Jean Marie 13 A rue des remparts 67550 à VENDENHEIM et Mesdames LEININGER Claudine, 5A, rue de l'école 67370 à REITWILLER et OTTMANN Suzanne, 15, rue Krimling 67205 à OBERHAUS BERGEN

- qui demandent la modification du zonage de leurs parcelles 340, 341 et 291 rue de HOCHFELDEN à REITWILLER. (courrier n°8)

Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** à la modification de la limite de zone et maintien de la profondeur constructible à 40 mètres.

Avis du commissaire enquêteur

*Sans remettre en cause d'une manière générale le principe d'une limitation à 40 mètres de profondeur à partir de la voie publique pour limiter les constructions en deuxième ligne je pense qu'il est nécessaire d'étudier au cas par cas les demandes liées à cette contrainte. Dans le cas présent et compte tenu de la*

*situation particulière des lieux et à la superficie modérée des parcelles je souhaite que soit prise en compte favorablement la demande précitée.  
Une modification du tracé du zonage de quelques mètres depuis l'emplacement réservé 8 permettrait d'intégrer en zone UB la parcelle 341 et une petite partie Est de la 340.*

7/ Messieurs JUNDT Gilbert, JUNDT J.Jacques 8, rue A. Malraux à BRUMATH et Mesdames FRIEDERICH Sonia, GRUBER Lilly et DIEBOLD Marguerite  
- qui demandent le reclassement en zone constructible de leurs parcelles 36-493 Nieffernweg.

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable** à la création d'une zone d'urbanisation supplémentaire qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT.

Avis du commissaire enquêteur

*Avis défavorable justifié par la maîtrise du développement urbain tout en préservant au mieux les espaces agricoles et naturels et la création de nouvelles zones constructibles qui serait incompatible avec les dispositions du SCOT*

8/ Monsieur JUNDT Jean Jacques, 12A, rue principale 67700 ECKARTSWILLER

- qui demande l'intégration en zone UB ou IIAU des parcelles 75 et 38 section 35 LEH et l'intégration en zone AC de la parcelle 19 section 40 Londigass.

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable** à l'agrandissement de la zone IIAU qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT.

*Avis défavorable au classement en zone AC, les périmètres des zones AC ayant été définis avec la Chambre d'Agriculture afin de répondre aux besoins des exploitations agricoles.*

Avis du commissaire enquêteur

*Avis défavorable à ce jour, les demandes formulées ne peuvent pas être pris en considération dans le cadre des critères imposés par le SCOT,*

9/ Monsieur LITT Ernest, 2, rue de la moutarde à BERSTETT

- qui demande pourquoi une extension du cimetière est prévue côté Est alors que la commune est déjà propriétaire d'une parcelle côté Nord et propose un échange de parcelle.

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable**

*L'emplacement réservé pour l'extension du cimetière est maintenu sur le site actuel car une extension vers le Nord ne serait pas cohérente en matière d'organisation urbaine.*

Avis du commissaire enquêteur

*La zone UE créée à BERSTETT doit permettre d'accueillir des équipements et des services d'intérêt public ou collectif. L'extension du cimetière, projet d'intérêt général est inclus dans ce zonage.*

*Je trouve légitime que Monsieur LITT propriétaire d'un terrain dans cette zone se pose la question sur la valeur résiduelle de son bien.*

*Si cette opération est à réaliser, elle doit l'être en totale concertation entre la commune et M. LITT.*

10/ Monsieur LITT Daniel, 2, rue de la moutarde à BERSTETT

- formule son désaccord sur le zonage de son terrain au centre du village de BERSTETT et demande à disposer d'un accès à son corps de ferme au 8, rue de la moutarde

Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable** à la modification du zonage. La question de l'accès ne relève pas du PLU.*

Avis du commissaire enquêteur

*La réponse de la commune est trop succincte, le motif de l'avis défavorable concernant la modification du zonage est à expliquer au propriétaire.(zonage UE)*

*La demande d'accès au corps de ferme ne relève effectivement pas du PLU mais devrait pouvoir trouver une réponse auprès des personnes en charge de l'urbanisme dans la commune.*

11/ Monsieur FREYSZ Mathieu, 10A, rue de la canardière 67370 BERSTETT

- qui note l'incohérence du retrait imposé de 40 mètres en zone UA (courrier n°14)

Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable** à la modification du principe d'urbanisme relatif à la profondeur constructible de 40 mètres qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT en terme de surfaces constructibles.*

Avis du commissaire enquêteur

*Je comprends la revendication et la demande de Monsieur FREYSZ, mais dans la nécessité de réduire les zones constructibles, en application des directives du SCOTERS et de la Préfecture et bien que ma demande stipule un réexamen au cas par cas des soucis causé par cette limite de 40 mètres pour les propriétaires il est difficile de laisser constructible des parcelles aussi importante en limite extérieure.*

*Par ailleurs dans l'élaboration d'un PLU il n'y a aucune obligation de retrouver les mêmes parcelles constructibles que celles figurant dans le POS.*

12/ Monsieur MOSER Alfred, 40, rue de Stosswihr 67100 STRASBOURG

- qui souhaite conserver la partie de ses parcelles 157-2 n°173/168 en zonage constructible.

Réponse de la Communauté de Communes

*La partie des parcelles concernées a été maintenue en zone constructible (idem POS).*

Avis du commissaire enquêteur

*Confirmation de la réponse de la commune.*

13/ Mme MEHL Clarisse, 3, rue de BRUMATH 67370 REITWILLER

- propriétaire en indivision avec sa sœur des parcelles 3-4-8 et 100 section 6, rue de Hochfelden Mme MEHL demande pourquoi limiter les constructions à 40 mètres devant la route avec un découpage des parcelles 4 et 100 et pourquoi la parcelle à côté du chemin n'est plus constructible ?

Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** à la modification du principe d'urbanisme relatif à la profondeur constructible de 40 mètres qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT en terme de surfaces constructibles.

Avis du commissaire enquêteur

*Sans remettre en cause d'une manière générale le principe d'une limitation à 40 mètres de profondeur à partir de la voie publique pour limiter les constructions en deuxième ligne je pense qu'il est nécessaire d'étudier au cas par cas les demandes liées à cette contrainte. Dans le cas présent et compte tenu de la situation particulière des lieux et à la superficie modérée des parcelles je souhaite que soit prise en compte favorablement la demande précitée.*

14/ Monsieur WURM Dominique, 19, rue de WOLFISHEIM 67201 ECKBOLSHEIM

-propriétaire à RUMERSHEIM de la parcelle de 12 ares située à l'intersection de la rue des roses et de la rue des acacias M.WURM demande des explications sur la dévalorisation de son bien, classé en zone UB dans le POS et en « zone boisée à conserver ou à créer » dans le PLU.

Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** à la suppression de l'espace boisé classé, l'objectif de la commune étant de maintenir des zones vertes dans les zones urbanisées.

Avis du commissaire enquêteur

*La municipalité souhaite le maintien des zones vertes dans les zones urbanisées, ce qui est un point positif. Par contre cette parcelle privée est une parcelle boisée privée appartenant à M. WURM. Il me semble donc indispensable de répondre à l'intéressé sur sa proposition de vente et de définir la valeur de cette parcelle.*

15/ Monsieur HEINTZ Michel, 7A rue de la mairie 67370 BERSTETT

- note son désaccord concernant le retrait de 40 mètres imposé par le règlement du PLU.

Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** à la modification du principe d'urbanisme relatif à la profondeur constructible de 40 mètres qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT en terme de surfaces constructibles.

Avis du commissaire enquêteur

*Après étude de cette observation je confirme la réponse de la commune.*

16/ Monsieur DENAY Xavier, 6, rue des saules 67370 REIWILLER  
- qui demande des renseignements sur le trafic routier traversant REITWILLER et les autres les communes.

Réponse de la Communauté de Communes

*Ces renseignements sont disponibles en mairie.*

Avis du commissaire enquêteur

*Réponse identique à la commune*

17/ Madame MEHL Michèle, 8 rue de STRASBOURG 67370 REITWILLER

- qui demande que ses parcelles 42A, 42B, 42C, 40, section 393 soient constructibles et conteste le découpage illogique des parcelles 3, 4, 8 et 100 section 6.

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable**

*Ces terrains boisés présentent un fort dénivelé inapte à la construction.*

Avis du commissaire enquêteur

*Confirmation de la réponse de la commune.*

• **23 courriers réceptionnés au cours de l'enquête publique :**

1/ Monsieur ARTH Alain, 1, rue du Kronthal 67550 Vendenheim.

- qui conteste le classement de sa parcelle sise section 128 parcelle 114/58 en zone naturelle, il conteste également les restrictions en matière de possibilité d'agrandissement et d'aménagement de cette zone.

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable** à la modification du classement

*La commune maintient le classement en zone naturelle. A noter que ce secteur n'a jamais été classé en zone urbaine dans les versions antérieures du POS.*

Avis du commissaire enquêteur

*Je prends acte de la réponse de la commune qui me semble logique concernant le classement de la zone dans le projet PLU et ne suis pas juridiquement compétent pour répondre aux mesures discriminatoires citées ni aux droits des propriétaires disposant d'un permis de construire.*

2/ Monsieur HACQUARD Louis, 28, rue des vignes 67170 à Bernolsheim mandaté par Mme LAPP née KAISER, Mme STRIEGEL née KAISER, Mme KAISER, M.KAISER et M. SCHOENENBERGER.

Ces propriétaires de terrains situés 20 route de Brumath section1, parcelles 76, 78 et 79 demandent que la partie des parcelles 76 et 79 classée en « N » soit reclassée en zone constructible.

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable** au classement de ces parcelles en zone U qui favoriserait les constructions en deuxième ligne au delà de la profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique, principe d'urbanisme retenu sur l'ensemble de la commune

#### Avis du commissaire enquêteur

*Sans remettre en cause d'une manière générale le principe d'une limitation à 40 mètres de profondeur à partir de la voie publique pour limiter les constructions en deuxième ligne je pense qu'il est nécessaire d'étudier au cas par cas les demandes liées à cette contrainte. Dans le cas présent et compte tenu de la situation particulière au lieu dit « village » et aux superficies modérées des parcelles je souhaite que soit prise en compte favorablement la demande précitée.*

#### 3/ Monsieur LUX Pierre, 21, rue du village 67370 Rumersheim.

-qui demande un reclassement en « UB » de la parcelle section 20 n°303/8 en zone « A » dans le PLU.

Demande un reclassement de la moitié de la parcelle section 19 n°30 et 31 en 1 AUh si sa première demande n'est pas retenue.

#### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis favorable** au classement de cette parcelle (n°303/8 section 20) en zone U sur une profondeur de 40 m.*

*Une partie des parcelles 30 et 31 est classée en zone IAUh.*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Avis conforme à la réponse de la commune*

#### 4/ Monsieur FREYSZ Jean Daniel, 1, rue d'Olwisheim 67370 Berstett.

Fait connaître son désaccord concernant le classement en zone « A » d'une partie des parcelles section 35 n°267 et 268.

#### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable** à l'agrandissement de la zone IIAU et IAUh qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT.*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Avis conforme à la réponse de la commune*

#### 5/ Madame BURGMANN Annie, 9, rue de Strasbourg 67370 Reitwiller.

- qui conteste le déclassement du chemin d'accès de la parcelle n°61 section 393.02 de la zone « UA » vers la zone « AC ».

- conteste la règle figurant à l'alinéa 2 de l'article 3UA du règlement du PLU selon laquelle « aucune nouvelle opération ne peut prendre accès sur un chemin rural, un chemin d'exploitation un chemin piéton ou une piste cyclable ».

#### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable** et maintien du statut actuel du chemin*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Je demande une étude complémentaire sur la demande de Mme BURGMANN qui pourrait dans le futur permettre un accès jusqu'aux parcelles concernées.*

#### 6/ Monsieur HIRTH Maurice, 14, rue de l'herbe 67370 BERSTETT

- qui demande le reclassement en zone AC de ses terrains classés en A dans le PLU.



### Réponse de la Communauté de Communes

*Cette demande a été traitée avec **avis favorable** dans le cadre de la concertation*

#### Avis du commissaire enquêteur

*avis conforme à la réponse de la commune*

7/ Messieurs et Mesdames JAEGER Maurice, 51, rue de Général Leclerc 67115 PLOBSHEIM ; HELLER Georges, 1, rue de la liberté 67115 PLOBSHEIM ; WALD Willy, 10, rue de Strasbourg 67370 REITWILLER et KILAR Bernard, 60, rue de Mundolsheim 67450 MUNDOLSHEIM

- ces propriétaires des parcelles n° 105, 108 et 106, section 27 demandent un reclassement en zone constructible. Quid de la parcelle 107 « ROEHFRITCH » ??.

### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable** à la création de la zone IIAU qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Je ne comprends pas le sens de la demande.*

*Je ne trouve pas de zone IIAU dans le PLU de REITWILLER ??*

*Toutefois si l'objet de la demande est celui d'une création de zonage IIAU je rejoins l'avis défavorable de la commune.*

8/ Monsieur SPACK Jean Marie 13 A rue des remparts 67550 à VENDENHEIM ; Mesdames LEININGER Claudine, 5A, rue de l'école 67370 à REITWILLER et OTTMANN Suzanne, 15, rue Krimling 67205 à OBERHAUS BERGEN

- qui demandent la modification du zonage de leurs parcelles 340, 341 et 291 rue de HOCHFELDEN à REITWILLER. (observation n°6).

### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable** à la modification de la limite de zone et maintien de la profondeur constructible à 40 mètres. (idem point 6 traité précédemment)*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Sans remettre en cause d'une manière générale le principe d'une limitation à 40 mètres de profondeur à partir de la voie publique pour limiter les constructions en deuxième ligne je pense qu'il est nécessaire d'étudier au cas par cas les demandes liées à cette contrainte. Dans le cas présent et compte tenu de la situation particulière des lieux et à la superficie modérée des parcelles je souhaite que soit prise en compte favorablement la demande précitée.*

*Une modification du tracé du zonage de quelques mètres depuis l'emplacement réservé 8 permettrait d'intégrer en zone UB la parcelle 341 et une petite partie Est de la 340.*

9/ Monsieur et Madame FLICK Evelyne, 1 a, rue des hirondelles 67170 MITTELHAUSBERGEN

- qui s'opposent à l'inscription de l'emplacement réservé n°10 sur le village de REITWILLER et demandent l'étude d'autres alternatives.

### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable** à la suppression de l'ER*

*Néanmoins des études sont en cours qui permettront de retenir une solution d'aménagement et l'opportunité de maintenir ou non l'emplacement réservé.*

Avis du commissaire enquêteur

*J'émet un avis favorable à la poursuite d'une étude ayant pour résultat la suppression de l'emplacement réservé.*

10/ Madame LAPP Georgette, 14, rue principal 67170 OLWISHEIM

- qui s'oppose à l'inscription de l'emplacement réservé n°14 sur le village de GIMBRETT, parcelle lieu dit « IM MUENCHHOF ».

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable** à la suppression de l'ER qui est nécessaire à la réalisation d'un accès à la zone IAU1.

Avis du commissaire enquêteur

*Avis identique à celui de la commune. L'ER n°14 me semble indispensable pour établir une liaison au Sud de la zone UB vers la zone IAUh.*

11/ Mesdames QUIRI Danièle et Annie-Claire, 10, rue des tuiles 67610 LA WANTZENAU

- qui demandent le reclassement en zone constructible de leur parcelle appelée « NIEFFERNWEG », section 36 à BERSTETT.

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable** à la création d'une zone d'urbanisation supplémentaire qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT.

Avis du commissaire enquêteur

*Avis identique à celui de la commune.*

*Le bilan de consommation des espaces figurant dans le rapport de présentation traduit le souci de la commune de mieux maîtriser son développement urbain tout en préservant les espaces agricoles et naturels.*

12/ Madame BRUCKMANN Hélène, 4, rue de la mairie 67370 BERSTETT

- qui demande que sa parcelle section 3, n° 93/058 située en UX soit classée en UJ dans le PLU.

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable** à la réduction de la zone UX.

*La commune souhaite disposer de superficies pour l'accueil d'entreprises.*

Avis du commissaire enquêteur

*Je ne peux pas émettre un avis favorable à cette demande en allant à l'encontre du souhait de la commune de créer une zone UX en mesure d'accueillir des entreprises sur BERSTETT.*

*Néanmoins, une vérification et une prise en compte concernant la présence de sources et le classement de cette parcelle située en zone humide entrant dans le champ de la loi sur l'eau s'avère obligatoire.*

13/ Monsieur GEYER Marcel, 7, rue des châtelains 67370 BERSTETT

- qui conteste le classement de sa parcelle n° 497, section 36.

### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** à la création d'une zone d'urbanisation supplémentaire qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT.

#### Avis du commissaire enquêteur

*Avis identique à celui de la commune.*

*Le bilan de consommation des espaces figurant dans le rapport de présentation traduit le souci de la commune de mieux maîtriser son développement urbain tout en préservant les espaces agricoles et naturels. Il n'est pas possible de classer constructible des parcelles aussi importante se situant en zone agricole.*

#### 14/ Monsieur FREYSZ Mathieu, 10A, rue de la canardière 67370 BERSTETT

- qui note l'incohérence du retrait imposé de 40 mètres en zone UA (observation°11).

### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** à la modification du principe d'urbanisme relatif à la profondeur constructible de 40 mètres qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT en terme de surfaces constructibles.

#### Avis du commissaire enquêteur

*Je comprends la revendication et la demande de Monsieur FREYSZ, mais dans la nécessité de réduire les zones constructibles, en application des directives du SCOTERS et de la Préfecture et bien que ma demande stipule un réexamen au cas par cas des soucis causé par cette limite de 40 mètres pour les propriétaires il est difficile de laisser constructible des parcelles aussi importante en limite extérieure.*

*Par ailleurs dans l'élaboration d'un PLU il n'y a aucune obligation de retrouver les mêmes parcelles constructibles que celles figurant dans le POS.*

#### 15/ Monsieur et Madame GRUBER Alfred et Jacqueline, 3, rue de HOCHFELDEN à REITWILLER

- qui demandent le reclassement de leur parcelle 338 section 24 en zone UB sur une profondeur de 25 mètres.

### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** à la modification de la limite de la zone et maintien de la profondeur constructible à 40 m à partir de la voie publique.

#### Avis du commissaire enquêteur

*La parcelle concernée est située à l'extrémité Nord- Est de la commune « GIMBRETTERWEG » en extrémité de zone UB.*

*A ce jour et pour répondre aux impératifs de limitation d'extension des zones constructibles je ne peux émettre un avis favorable à la demande.*

#### 16/ Monsieur SCHOENENBERGER Jean-Jacques, 3, rue neuve 67370 REITWILLER

- qui demande l'intégration de sa parcelle 79/39 section 393/1, lieu dit « village » à REITWILLER en zone constructible. (observation n°1)

### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** au classement de ces parcelles en zone U qui favoriserait les constructions en deuxième ligne au delà de la profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique, principe d'urbanisme retenu sur l'ensemble de la commune

#### Avis du commissaire enquêteur

*Sans remettre en cause d'une manière générale le principe d'une limitation à 40 mètres de profondeur à partir de la voie publique pour limiter les constructions en deuxième ligne je pense qu'il est nécessaire d'étudier au cas par cas les demandes liées à cette contrainte. Dans le cas présent et compte tenu de la situation particulière au lieu dit « village » et aux superficies modérées des parcelles je souhaite que soit prise en compte favorablement la demande précitée.*

17/ Monsieur VEDRINES Marc, 10, rue de Stockholm 67000 STRASBOURG

- qui demande d'étudier l'inscription de précisions au règlement écrit permettant la construction d'abris de jardin en zone NL du PLU.

#### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable** à la modification du règlement de la zone NI afin d'autoriser de nouvelles constructions de type abris de jardin. Cette modification conduirait à modifier le statut de la zone NI qui deviendrait une zone de taille et de capacité limitées(STECAL). Or la création d'une STECAL doit être soumise à l'avis de la CDPENAF avant enquête publique. Une telle modification n'est pas envisageable après enquête publique.*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Avis conforme à celui de la commune.*

18/ Monsieur RAUSCHER Marc, 11, rue de la vallée 67370 GIMBRETT

- qui souhaite que le règlement de la zone 1AUH de GIMBRETT prévoit la possibilité d'aménager l'une ou l'autre tranche sans avoir l'obligation de devoir urbaniser en premier la zone 1.

#### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable** à la modification du phasage de l'opération et maintien de la cohérence du phasage visant à un développement en continuité de l'urbanisation existante.*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Avis conforme à celui de la commune.*

19/ Monsieur et Madame GRASSER Bernard, RUMERSHEIM

- qui demandent le classement en zone constructible de leurs parcelles 42, 66 et 68 section 32 « village ».

#### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable** à la création d'une zone d'urbanisation supplémentaire qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT.*

#### Avis du commissaire enquêteur

*A ce jour et pour répondre aux impératifs de limitation d'extension des zones constructibles je ne peux émettre un avis favorable à la demande.*

20/ Madame GRASS Marie-Rose, 13, rue Gaston Dourdin 93200 SAINT-DENIS et Monsieur HAGER Albert, 1, rue des acacias 67310 WASSELONNE

- qui demandent des renseignements trouvant en partie réponses dans le règlement écrit du PLU.

### Réponse de la Communauté de Communes

*Des réponses ont été apportées lors de la consultation des documents. (idem point 2 vu précédemment)*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Réponses apportées en mairie à l'intéressé*

21/ Madame KOUCHNIR Stella, 1, rue de l'herbe 67370 BERSTETT

- qui demande de revoir le classement de sa parcelle n° 25 en zone UJ dans le PLU.

### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** à la modification du classement

*A noter que la parcelle concernée n'est pas classée en zone urbaine au POS.*

#### Avis du commissaire enquêteur

Avis identique à celui de la commune.

Extrait du rapport de présentation :

*« La zone UJ correspond aux secteurs de vergers et jardins potagers situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ainsi qu'aux abords des espaces urbanisés. Ces secteurs inconstructibles ont vocation à maintenir des espaces verts libres à l'intérieur des espaces bâtis et garantir une qualité de vie aux habitants. Classés majoritairement en zone constructible au POS, ils constituent soit les abords de constructions existantes occupés principalement par des vergers et potagers, soit des ensembles d'espaces cultivés regroupés à l'intérieur des espaces urbanisés. »*

22/ Monsieur et Madame NORTH Jean-Jacques, 5, rue de la mairie et

Monsieur et Madame RITZENTHALER, 4A, rue de la mairie 67370 BERSTETT

- qui demandent le classement des parcelles 26 et 146, section 3 en zone constructible UA et le classement en zone AC de la parcelle 40 section 42.

### Réponse de la Communauté de Communes

***Avis défavorable*** à la création d'une zone d'urbanisation supplémentaire qui rendrait le projet de PLU incompatible avec le SCOT.

***Avis défavorable*** au classement en zone AC, les périmètres des zones AC ayant été définis avec la Chambre d'Agriculture afin de répondre aux besoins des exploitations agricoles.

#### Avis du commissaire enquêteur

Avis identique à celui de la commune dans le cadre des objectifs et de l'application des directives retenus pour le projet.

23/Monsieur et Madame KEITH Patrick, 4a, rue des roses 67370 RUMERSHEIM

- qui signale un changement de tracé de l'ER 24 dans le PLU 2 par rapport au POS et au PLU 1.

### Réponse de la Communauté de Communes

*Le tracé de l'ER 24 a effectivement été modifié.*

#### Avis de commissaire enquêteur

*Confirmation de la modification de l'ER24 dans le projet de PLU actuel.*

Courrier De Monsieur URBAN Didier 9, rue d'Eckwersheim 67370 BERSTETT  
reçu hors délai de l'enquête publique

- qui demande le reclassement de ses fonds de parcelles en 2AU comme elles l'étaient dans le POS et qui sont zonées en UJ dans le PLU précisant qu'un classement total des parcelles serait toutefois plus approprié qu'un classement en A.

- qui demande si la construction d'une piscine est autorisée en zone UJ ?

Réponse de la Communauté de Communes

**Avis défavorable** pour cette demande ; à noter que la profondeur de la zone UB de 35 m dans le POS a été agrandie à 40 m auxquels ont été rajoutés 10 m de zone UJ.

La zone UJ permet la construction d'annexes dans la limite de 15m<sup>2</sup> mais pas de piscine ; la profondeur actuelle de 40m permet la construction d'une piscine en fond de parcelle sur limite séparative.

Avis de commissaire enquêteur

*Avis conforme à celui de la commune.*

Je demande donc une étude apportant des précisions et des justifications complémentaires en fonction de mes avis concernant les observations 1-4-6-9-10-13 et 14 inscrites sur le registre de BERSTETT et les courriers 2-5-8-12 et 16 qui y sont annexés.

Fait à KRAUTERGERSHEIM, le 04 avril 2016

Le commissaire enquêteur  
Michel MARTIN



# **ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BERSTETT**

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **IV.- CONCLUSION GENERALE**

La présente enquête publique fait suite à la demande de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland et concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BERSTETT, gérée jusqu'à ce jour par un POS.

La loi S.R.U. du 13 décembre 2002 imposant un P.L.U., son élaboration a été prescrite le 19 janvier 2009.

Les enjeux de cette seconde élaboration du P.L.U. répondent aux orientations générales du SCOTERS en ce qui concerne le développement urbain et la consommation foncière et sont issus du diagnostic que la commune a établi pour poursuivre ses objectifs exprimés dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement durable.

Les besoins en logements pour les vingt années à venir seront assurés pour environ un quart par le renouvellement urbain dans les enveloppes urbaines des villages. En considérant un ratio moyen de 23 logements à l'hectare, les zones d'extensions envisagées à moyen et long terme sur l'ensemble des quatre villages seront calibrées à environ 8 hectares.

Les dispositions du nouveau document d'urbanisme, conformes aux lois et règlements en vigueur doivent être considérées comme un compromis, entre les évolutions nécessaires et la situation existante, tout en respectant en priorité l'intérêt général dans un environnement sensible, qui ne permet pas toujours de satisfaire toutes les parties impliquées.

Partant de ce raisonnement et compte tenu des différents paramètres, tenant tant au milieu naturel, écologique et agricole, qu'aux éléments démographiques et économiques de la politique de logement, des contraintes et servitudes, le tout exposé en détail dans le rapport de présentation, ce projet semble cohérent dans son ensemble et tente de répartir judicieusement, en fonction de la topographie des lieux et de l'urbanisation existante et future, le territoire de la commune en zones :

## LA SUPERFICIE DES ZONES (en hectares)

ZONES	BERSTETT	GIMBRETT	REITWILLER	RUMERSHEIM	TOTAL
Zones urbaines					
UA	14,98	10,30	16,57	8,82	50,67
UB	18,32	12,90	9,77	11,54	52,53
UE	6,91	0,85	1,15	/	8,91
UJ	1,37	/	0,55	0,87	2,58
UX	1,48	/	/	/	1,48
<b>TOTAL U</b>	<b>42,85</b>	<b>24,05</b>	<b>28,04</b>	<b>22,23</b>	<b>116,17</b>
Zones d'urbanisation future					
IAUh	1,51	1,85		1,06	4,42
IIAU	3,64				3,64
<b>TOTAL AU</b>	<b>5,15</b>	<b>1,85</b>		<b>1,06</b>	<b>8,06</b>
Zones agricoles					
A					1560,63
AC					92,7
<b>TOTAL</b>					<b>1653,33</b>
Zones naturelles					
NC	0,81				0,81
NL	5,17				5,17
NN	0,81	0,15	0,13		1,09
NR					52,37
<b>TOTAL N</b>					<b>59,44</b>
					<b>1837,00</b>

La surface totale des zones d'extension prévue au PLU (zones IAU et IIAU) s'élève à 8,06 ha, soit une diminution de près de 75 % par rapport aux zones d'urbanisation futures inscrites au POS en 1990 (31,70 ha).

## **CONCLUSIONS**

### Sur la forme de l'enquête

Le dossier élaboré par le Conseil Départemental du Bas-Rhin, le Président de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland et son Vice Président, maire de la commune de BERSTETT présente toutes les pièces établies conformément aux textes en vigueur et ont permis une lecture claire pour le public, en particulier des 4 plans de règlement.

Le rapport de présentation établi un diagnostic complet de la commune.

Le PADD fait ressortir les atouts et les faiblesses du territoire pour construire un projet équilibré, dans le respect des principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres des villages et le développement rural ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti ;
- Les besoins en matière de mobilité.



Les OAP concernant les secteurs de Berstett, Gimbrett et Rumersheim sont établies dans le respect des orientations définies par le PADD.

Le règlement écrit et les plans de zonage traduisent de manière précise les orientations générales du projet.

Les modalités de publicité de l'enquête publique s'avèrent suffisantes pour l'information de la population locale. Celle-ci, déjà sensibilisée par la concertation, a d'ailleurs témoigné d'un intérêt à la procédure par son déplacement lors des permanences du commissaire enquêteur.

#### Sur le fond de l'enquête

Les observations du public appartiennent à deux grandes catégories: les observations d'ordre personnel concernant le classement de telle ou telle parcelle et les observations générales se rapportant à diverses dispositions du document. En l'occurrence, j'ai enregistré essentiellement des observations d'ordre personnel.

Ce projet, bien qu'ayant été soumis à une concertation prévue par les textes en vigueur, après une réunion publique et de nombreuses diffusions d'informations n'a pas toujours été accueilli favorablement par une partie de la population locale, qui s'est manifestée lors de l'enquête publique.

L'exercice n'est pas facile, il convenait donc de concilier le développement urbain avec les contraintes naturelles et environnementales, les besoins économiques de la commune dans le respect des orientations générales fixées par le SCOTERS. .

Le respect de ces objectifs d'intérêt général doit donc être comparé avec les intérêts privés qui se sont manifestés au cours de l'enquête publique.

Les choix ont été faits judicieusement pour établir un projet d'aménagement et de développement durable, mais qui n'empêche pas de petites retouches suite aux demandes du public au cours de la présente enquête et lors de modifications ultérieures qui ne porteraient pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Dans mon rapport en première partie je demande que soient étudiées certaines demandes des particuliers qui pourraient déboucher sur des compromis avec issue favorable sans remettre en cause les objectifs de la commune.

Le principe d'urbanisme retenu sur l'ensemble de la commune visant à interdire les constructions en deuxième ligne au-delà de la profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique génère des ambiguïtés et des incompréhensions chez quelques propriétaires (classement d'une même parcelle en U pour une partie et A pour une autre partie).

Si ce classement a, in fine, pour objectif la réduction des zones urbanisables et la préservation des espaces agricoles et naturels, il n'en reste pas moins mal compris, surtout pour les propriétaires de parcelles qui pourraient faire l'objet d'un partage familial.

En effet, si le déclassement de parcelles en zone non constructible me paraît s'inscrire dans la logique générale de la réduction des zones U, en faisant le choix en priorité des parcelles les moins aptes à être urbanisées, y compris lorsque la viabilité existe, il me semble logique de revoir au minimum les avis défavorables concernant les parcelles constructibles dans le POS et zonées inconstructibles dans le PLU sans toutefois n'avoir aucune obligation de les réinscrire en zonage U.

## CONCLUSIONS FINALES

- Vu le rapport qui précède, et après examen de toutes les pièces du dossier, visées et paraphées ;
- La prise en compte des avis des personnes publiques associées :
  - La Sous Préfecture de Saverne qui émet un avis favorable notant le souci de préservation de l'habitat du grand Hamster et l'équilibre pour ce qui concerne le développement urbain et la consommation foncière.
  - Le Syndicat Mixte pour le SCOTERS qui note que la commune a bien observé les remarques antérieures et qui formule 2 observations en vue de rectifier une erreur sur le total des logements projetés et de clarifier le mode de calcul des objectifs de développement démographique.
  - La chambre d'agriculture Région Alsace qui souligne la qualité de l'ensemble du document avec la prise en compte des objectifs de modération de la consommation foncière.
  - L'INAO qui émet un avis favorable.
- Les intervenants entendus et leurs observations prises en compte avec mon avis personnel sur chacune des remarques et demandes ;
- Après consultation avec Monsieur le Maire en liaison avec le bureau d'études concepteur technique du projet ;
- Plusieurs visites des lieux effectuées ;

J'estime que ce second projet d'élaboration du P.L.U. de la commune de BERSTETT :

- Répond aux exigences des lois "Grenelle 2" et "ALUR" ;
- Tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population en répondant aux orientations générales du SCOTERS ;
- Me paraît d'une ambition mesurée en phase avec les réalités de la commune.
- Intègre bien de manière globale et équilibrée l'ensemble des objectifs assignés à un P.L.U.

Les trois secteurs classés en IAUh et le secteur classé en UA font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui contribuent à la mise en oeuvre du PADD :

- en matière d'habitat, diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle
- principe d'organisation en matière de voirie,
- principes en matière environnementale et d'économie d'énergie.

L'OAP, rue de la canardière, d'une surface relativement réduite, située en entrée de village, jouxte le noyau ancien avec un accès à réaliser vers la zone d'activités existante et respectera les principes d'implantation et de forme du bâti de la zone UA.

- Considérant d'une part que, sous réserve des observations du public auxquelles pourraient donner lieu un contrôle de légalité, les conditions du déroulement de l'enquête peuvent globalement être regardées comme satisfaisantes tant en ce qui concerne la procédure adoptée que le dossier lui-même ;

- Considérant d'autre part que les analyses et les avis personnel, que j'estime de bon sens et non d'expert, donnés en réponses aux observations du public, que celles-ci soient traitées dans le rapport d'enquête ou dans le présent feuillet en recommandations, ne conduisent pas foncièrement à la remise en cause du projet. En effet, les arguments clairement présentés tels que proximité des réseaux, perte de valeur de terrains souvent inexploités, partage familial en vue d'une construction, destination à la vente ne me paraissent toutefois pas opposables à l'élaboration du PLU et au zonage retenu dans le projet actuel, par souci d'équité mais surtout compte tenu des objectifs tels que la préservation des espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain.

- Considérant, en outre que sur un plan très général ce PLU est par nature appelé à être amendé périodiquement, en fonction tant de l'évolution de la réglementation, des connaissances et des techniques, que des constatations auxquelles son application pourrait donner lieu et apporter ainsi d'éventuelles réponses, dans le futur, aux propriétaires concernés.

**Après une étude précise des pièces du dossier qui présente un projet complet et détaillé pour la qualité de vie de l'ensemble de la population présente et future, J'émetts un :**

<b>AVIS FAVORABLE</b>
-----------------------

**à la poursuite de la procédure, tendant à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BERSTETT,**

**- Avec la recommandation d'examiner les requêtes du public sélectionnées dans la première partie du rapport afin d'optimiser de manière personnalisée et individuelle les contacts avec les habitants qui se sont manifestés en cours d'enquête.**

Fait à KRAUTERGERSHEIM, le 10 mai 2016

Pour être joint au rapport et autres pièces du même dossier.

Le commissaire enquêteur  
Michel MARTIN

