

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 12 MAI AU 11 juin 2025



**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND ET CRÉATION D'UN
PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS AUTOUR D'UN MONUMENT
HISTORIQUE À WINTZENHEIM-KOCHERSBERG**

CE RAPPORT NE CONCERNE QUE LA MODIFICATION N°2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL AVEC LES

CONCLUSIONS ET L'AVIS MOTIVÉ

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

Pages 1 à 50

Rapport du commissaire enquêteur

1 - Généralités	1 à 21
1.1 - Cadre général du projet	
1.2 - Objet de l'enquête	
1.3 - Cadre juridique de l'enquête publique	
1.4 - Les effets sur l'environnement	
1.5 - Présentation succincte du projet	
1.6 - Liste de l'ensemble des pièces du dossier	
2 - Organisation de l'enquête	22 à 23
2.1 - Désignation du commissaire enquêteur	
2.2 - L'arrêté d'ouverture d'enquête	
2.3 - Préparation de l'enquête publique	
2.4 - Information du public et publicité de l'enquête	
3 - Déroulement de l'enquête	24 à 26
3.1 - Permanences du commissaire enquêteur	
3.2 - Dépôt des observations du public	
3.3 - Comptabilisation des observations du public	
3.4 - Climat de l'enquête	
3.5 - Clôture de l'enquête	
3.6 - Réunion de synthèse	
3.7 - Le mémoire en réponse	
4 - Synthèse des avis des services de l'Etat, des PPA et PPC	26 à 38
5 - Analyse des observations recueillies	39 à 50
5.1 - Aux 2 registres d'enquête « papier »	
5.2 - Au registre d'enquête électronique « dématérialisé »	

DEUXIEME PARTIE

51 à 57

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

TROISIEME PARTIE

58 à 59

Pièces jointes

Demande de mémoire en réponse du commissaire enquêteur en date du 16/06/2025
Mémoire en réponse de la Communauté de Communes en date du 30/06/2025
Certificats d'affichage de la Communauté de Communes et de Wintzenheim-Kochersberg
Copies des 2 registres d'enquête publique
Copies des observations recueillies dans le registre électronique dématérialisé

En annexe

Le registre d'enquête publique mis à la disposition du public à la Communauté de Communes

PREMIERE

PARTIE

RAPPORT ET AVIS

DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – GÉNÉRALITÉS

1.1 Cadre général du projet

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland qui regroupe 33 villages et 23 communes pour une population de 26.538 habitants a été approuvé le 14 novembre 2019. Il a été soumis à évaluation environnementale.

La première procédure de modification du PLUi, en juin 2022, a eu pour objet d'apporter des ajustements au PLUi afin de permettre des projets d'urbanisation, d'améliorer la prise en compte et la préservation du patrimoine végétal des villages, d'ajuster ou préciser des dispositions règlementaires écrites et graphiques, d'accélérer l'urbanisation de certains secteurs, etc...

Enfin, le territoire de la Communauté de Communes est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS).

1.2 Objet de l'enquête publique :

Cette enquête publique conjointe concerne 2 projets différents :

- La modification n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.
- La proposition de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour d'un monument historique, l'église protestante, à Wintzenheim-Kochersberg.

Ce rapport ne traite uniquement que de la modification n°2 du PLUi

(La proposition de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour d'un monument historique à Wintzenheim-Kochersberg fait l'objet d'un autre rapport).

La présente modification n°2 du PLUi vise à la mise en œuvre du projet de territoire tel que défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi du Kochersberg et de l'Ackerland, dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement du territoire.

En raison de l'importance de la modification n°2 du PLUi, la Communauté de Communes a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale et d'organiser du 7 décembre 2023 au 2 décembre 2024 une concertation publique sur le projet.

La modification compte 100 points différents, dont 2 points retirés et 2 points ajoutés suite à la concertation. La majorité des 23 communes couvertes par le PLUi est spécifiquement et territorialement impactée par un point de modification.

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants.

Le code de l'urbanisme : articles L.153-36, L.153-37 et L.153-41.

Le code du patrimoine : articles L.621-30, L.621-31 et R.621-93.

L'extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire en date du 5/7/2024.

La décision N°E25000012 / 67 de M. le vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 24/02/2025 désignant M. Gérald CANTONNET comme commissaire enquêteur.

L'avis des Personnes Publiques Associées ou Consultées.

L'arrêté du Président de la Communauté de Communes, en date du 10/4/2025, fixant les modalités d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique.

1.4 Les effets sur l'environnement

L'évaluation environnementale de 2019 n'est pas revue dans son intégralité. Ses conclusions étant toujours valables.

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland a décidé toutefois de procéder à une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi, sans demande préalable d'avis conforme de la MRAe, estimant que l'ensemble des points de modification (en particulier le reclassement de certaines zones 2AU en zone 1AU) nécessitait la réalisation d'une évaluation environnementale.

Au bilan, 46 points de la modification n'ont aucune incidence notable sur l'environnement.

41 points ont une incidence positive, notamment sur le paysage, le cadre de vie, le patrimoine bâti et la sécurisation des déplacements.

13 points ont une incidence négative, notamment sur la consommation d'espace et le paysage.

Dans l'ensemble, le projet s'avère majoritairement positif sur l'environnement.

1.5 Présentation succincte du projet de modification n°2 du PLUi

Le projet consiste essentiellement à effectuer des changements de zonage, des modifications, inscriptions ou suppressions d'emplacements réservés (ER), des modifications de règlement du PLUi en vigueur actuellement ou des corrections matérielles non prises en compte lors de la dernière modification n°1.

Les points de modification ont été classés en 7 thèmes :

- 1) Préservation du cadre de vie,
- 2) Projets urbains / sites à enjeux,
- 3) Voirie et déplacements,
- 4) Économie,
- 5) Évolution du règlement écrit,
- 6) Erreurs matérielles,
- 7) Points ajoutés suite à la concertation

1) La préservation du cadre de vie

La modification n°2 du PLUi met en œuvre les principes que le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland s'est fixé pour "*préserver la qualité de l'urbanisme traditionnel*", "*protéger le patrimoine architectural*" et "*conserver la qualité paysagère des villages*".

Point 1 : Berstett

Avec l'accord de l'ASMA (Association de sauvegarde des maisons alsaciennes), suppression (29 rue de l'herbe) d'une protection de « type 2 » inscrite par erreur lors de la modification n°1.

Point 2 : Furdenheim

Inscription d'un ancien séchoir à tabac au titre du patrimoine bâti, rue du tonnelier, avec une protection de « type 3 ».

Point 3 : d'Ittenheim

Au 3 rue de la Mairie, préservation de la maison avec une protection de « type 2 » ainsi que les murs d'enceinte de la propriété et déclassement d'une dépendance à l'angle des rues de la Garance et de la Chapelle.

Point 4 : Wintzenheim-Kochersberg

Point retiré de la modification n°2.

Point 5 : Durningen

Inscription de nouveaux éléments plantés à protéger.

Points 6 : Gougenheim

Inscription de nouveaux éléments plantés à protéger.

2) Projets urbains / sites à enjeux

Des modifications ciblées sur des espaces spécifiques présentant un intérêt pour le développement du territoire (ouverture à l'urbanisation de zone 2AU, ajouts d'emplacements réservés (ER), modifications d'OAP (orientations d'aménagements et de programmation) ...

Point 7 : Berstett

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en 1AU et ajout de l'OAP secteur « Schlossgarten ».



Point 8 : Berstett

Réduction de la zone UE située près du cimetière au profit de la zone UA.



Point 9 : Reitwiller

Suppression de l'emplacement réservé ER BERS 7 rue de la Laiterie.

Point 10 : Rumersheim

Suppression de l'ER BERS 20 au nord de l'église.

Point 11 : Dingsheim

Reclassement d'une partie de la zone Aa en zone Ab pour un développement agricole.



Point 12 : Furdenheim

Reclassement d'une partie de zone UA en zone UB.



Point 13 : Furdenheim

Modification de l'OAP sur le site « Bruchgraben » pour changer le phasage d'urbanisation.



Point 14 : Gougenheim

Inscription de l'ER GOUG 13 le long de la rue du Galgenberg.

Point 15 : Kienheim

Modification de l'OAP, le site « Village », pour modifier le schéma d'aménagement. (Plan ci-dessous).



Point 16 : Kuttolsheim

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en zone 1AU, prévue au PLUi et ajout de l'OAP « Secteur n°3 : le site Sauerampfer »



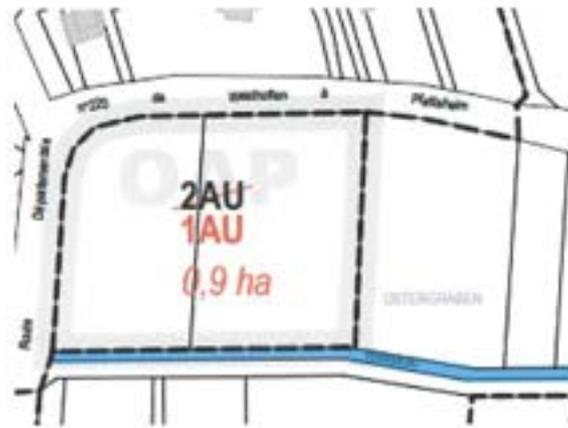
Point 17 : Kuttolsheim

Inscription de l'emplacement réservé (ER) ER KUT 7 au sud du village le long de la rue des Prés.

Point 18 : Neugartheim-Ittlenheim

Reclassement d'une zone 2AU en 1AU, à l'Est du village et modification de l'OAP sur le site « Ostergraben » afin de prendre en compte un certificat d'urbanisme accordé avant l'approbation de la modification n°1 du PLUi.

(Plan ci-dessous).



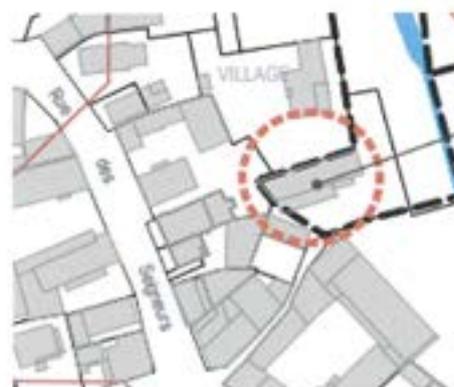
Point 19 : Pfulgriesheim

Transformation d'une partie de zone Aa en zone Ab.



Point 20 : Quatzenheim

Autorisation de changement de destination d'un hangar de stockage situé en zone naturelle « N », à l'Est de la rue des Seigneurs. Le but est de modifier le règlement graphique et écrit pour envisager un potentiel de 4 à 6 logements.



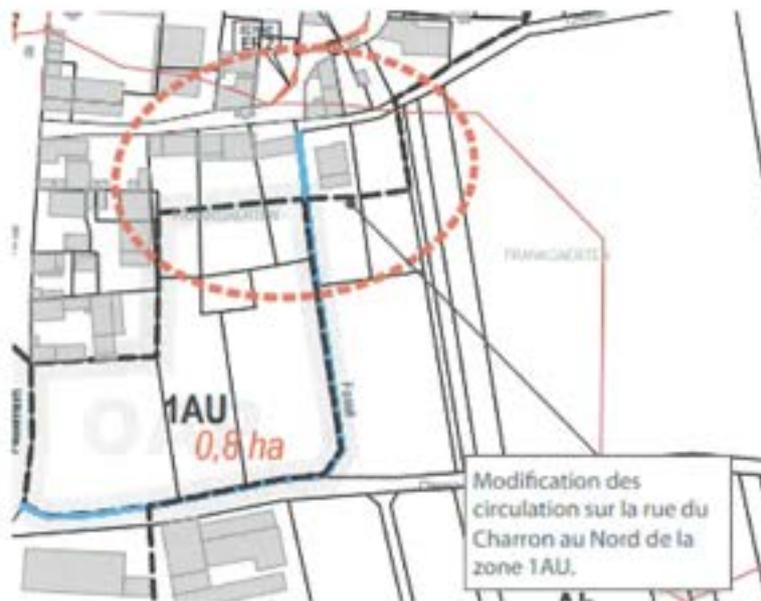
Point 21 : Quatzenheim

Transformation d'une partie de zone UXh en zone UB. (Plan ci-dessous).



Point 22 : Schnersheim

Modification de l'OAP « secteur n°2, site Frankgaerten » pour changer le schéma d'aménagement des accès.



Point 23 : Kleinfrankenheim

Modification de l'OAP « secteur n°4 Westbruechel » pour modifier le schéma d'aménagement.

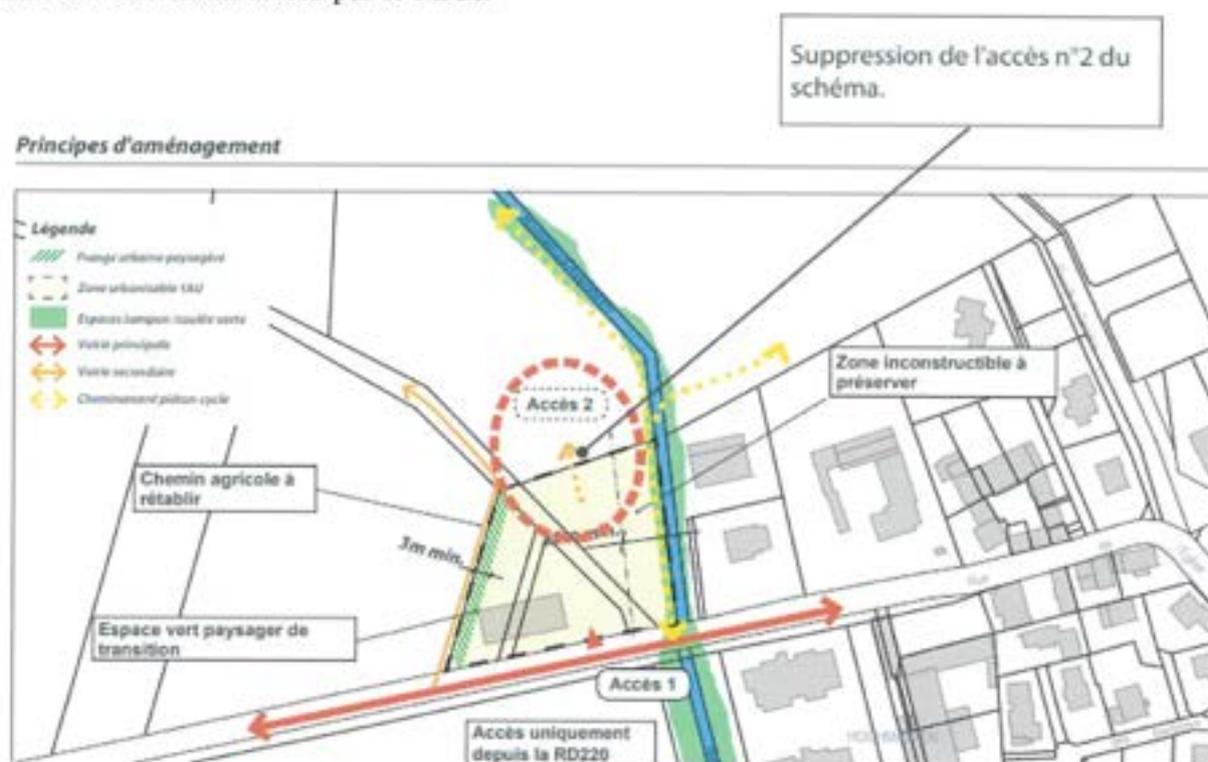


Point 24 : Stutzheim-Offenheim

Autorisation d'un changement de destination d'une habitation située rue de Hurtigheim en zone agricole, secteur Aa. Le but est de transformer le bâtiment en maison médicale. A ce titre le règlement graphique et écrit seront modifiés.

Point 25 : Truchtersheim

Modification de l'OAP « secteur n°1, site Waeschmatten » pour modifier le schéma d'aménagement de cette zone 1AU qui ne permet pas une valorisation optimum de l'espace dans les conditions fixées par le PLUi.



Point 26 : Truchtersheim

Inscription de l'ER TRUCH 26, rue du Houblon, afin de pouvoir agrandir la « Maison du Kochersberg ».

Point 27 : Truchtersheim

Inscription de l'ER TRUCH 27, rue de la Marne, afin de réhabiliter une maison alsacienne pour en faire un lieu culturel et pédagogique.

Point 28 : Truchtersheim

Reclassement d'une partie de zone UB en zone UA afin que la clinique vétérinaire et son scanner puissent être totalement intégrés en zone UA.



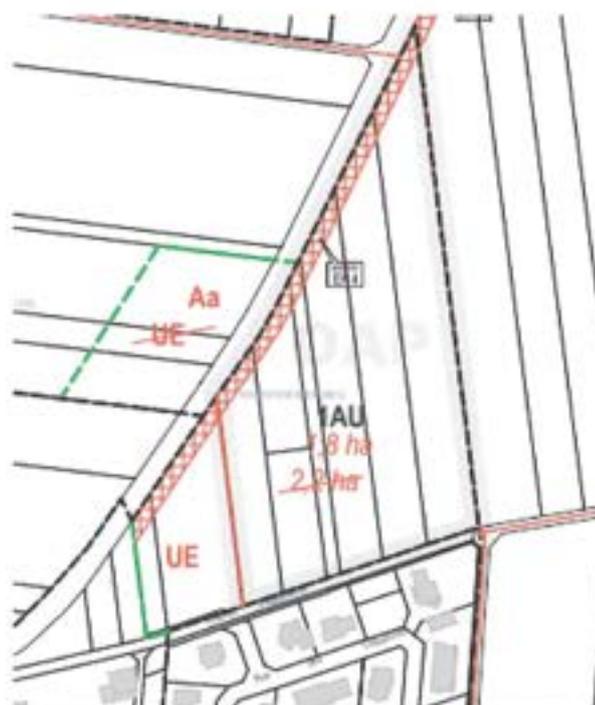
Point 29 : Willgottheim

Rectification du contour d'un espace de jardin de Type 1 rue de l'église. Il s'agit de rectifier une erreur de tracé.



Point 30 : Wiwersheim

Remise en question du projet communal route de Behlenheim au profit d'une extension du cimetière communal actuel. Dans ce but, le projet consiste à reclasser la zone UE en Aa et à diminuer la zone IAU pour créer une nouvelle zone UE.



3) Voirie / Déplacements

Le PLUi prévoit un nombre important d'emplacements réservés (ER) qui sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces ER visent à améliorer et sécuriser les modes de déplacements, à créer des espaces verts pour la population, à réaliser l'extension de bâtiments publics, etc...

Point 31 : Berstett

Un ER BERS 1 de 2,4 ares est inscrit au PLUi pour réaliser un élargissement de la rue du Tilleul à 8 mètres.

Point 32 : Berstett

Modification de l'ER BERS 2 de 37,9 ares pour réaliser une extension du cimetière. Il s'agit de préciser que l'emprise du chemin initialement prévue à 3 m sera de 5 m.

Point 33 : Gimbrett

Modification de l'ER BERS 12 de 2,5 ares situé rue de Reitwiller.

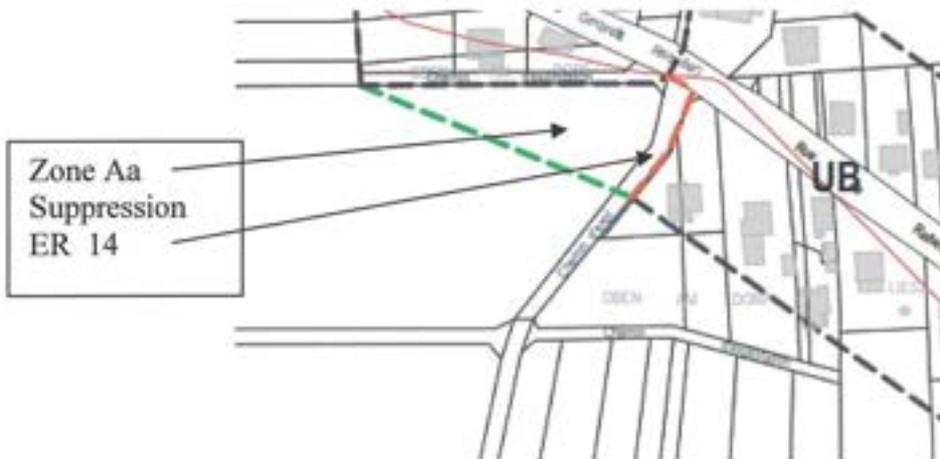
La partie Est de l'ER est réalisée, la partie Ouest reste à faire, une mise à jour s'impose.

Point 34 : Gimbrett

Suppression de l'ER BERS 13 de 1,2 are situé à proximité de la rue de la Liberté.

Point 35 : Gimbrett

Suppression de l'ER BERS 14 de 0,6 are situé à proximité de la rue de Reitwiller et reclassement d'une partie de la zone UB coté Ouest en zone Aa.



Point 36 : Dingsheim

Suppression de l'ER DING 2 situé dans le prolongement de la rue de la Chaîne. Le projet est réalisé.

Point 37 : Dingsheim

Suppression de l'ER DING 23 situé rue de Firminy. La commune renonce au projet.

Point 38 : Durningen

Suppression de l'ER DUR 1, situé rue Mantelweg. L'élargissement du réseau est déjà réalisé.

Point 39 : Gougenheim

Suppression de l'ER GOUG 1 de 1,9 are, situé rue des Tilleuls. Le projet est envisagé dans une autre configuration.

Point 40 : Gougenheim

Suppression de l'ER GOUG 2 de 2,3 ares, situé rue des Tilleuls.

Point 41 : Gougenheim

Inscription de l'ER GOUG 16, situé rue des Tilleuls, dans le cadre de l'aménagement de la zone 1 AU. L'ER 16 remplace les ER GOUG 1 et GOUG 2 cités ci-dessus points 39 et 40.



Point 42 : Gougenheim

Modification de l'ER GOUG 5, situé entre la rue du Galgenberg et la rue des Bergers. Il s'agit de réaliser un sentier piéton. Le projet est toujours d'actualité mais la commune souhaite aménager en plus un espace public dans la partie Ouest avec un ER GOUG 13.

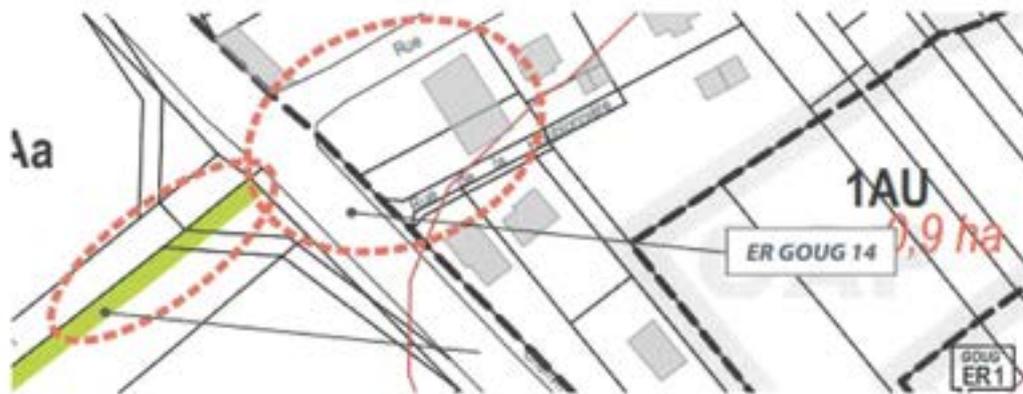


Point 43 : Gougenheim

Augmentation en superficie de l'ER GOUG 12, situé à l'intersection de la rue de la Forêt (partie Nord) et de la rue de Mittelhausen. Le projet est toujours d'actualité mais il est proposé de réaliser un pan coupé des 2 cotés de la voie pour améliorer la visibilité des véhicules.

Point 44 : Gougenheim

Inscription de l'ER GOUG 14, situé rue de Mittelhausen et modification de l'espace planté attenant. Le projet consiste à réaliser un giratoire et à modifier un espace planté de « type C » qui reste encore à créer.



Point 45 : Gougenheim

Inscription de l'ER GOUG 15, situé rue des Tilleuls afin d'élargir la voie. La partie Est est réalisée, il s'agit de poursuivre l'élargissement de la rue à 8 m au niveau de son débouché sur la RD31.

Point 46 : Gougenheim

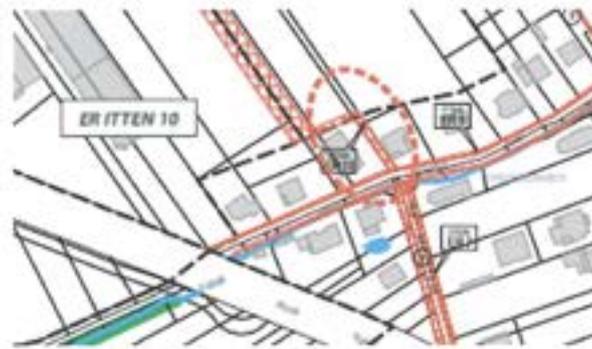
Inscription de l'ER GOUG 17. Il s'agit d'améliorer la sécurité des véhicules à l'intersection de la rue de la Forêt (partie Sud) et de la rue de Mittelhausen. A l'image de ce qui est proposé par l'ER GOUG 12. Voir ci-dessus point 43.

Point 47 : Gougenheim

Inscription de l'ER GOUG 18 rue de Mittelhausen. Il s'agit de réaliser une « poche » de stationnement d'une dizaine de places pour réduire le nombre de voitures garées le long de la rue et faciliter la fluidité de la circulation.

Point 48 : Ittenheim

Modification de l'ER ITTEN 10 rue du Hahnenberg. Le tracé initial de ce cheminement piéton/vélo passait dans une propriété privée. Le tracé est donc rectifié pour éviter de traverser un terrain privé.

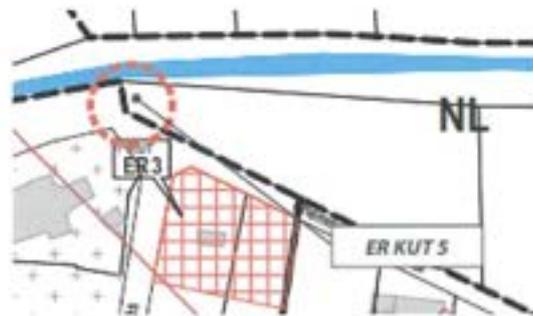


Point 49 : Ittenheim

Modification de l'ER ITTEN 5, rue de la Menuiserie. Suite à une renumérotation de la rue de la Scierie, la partie Nord est désormais rue de la Menuiserie, le Sud restant rue de la Scierie. L'ER 5 toujours d'actualité concerne donc maintenant la rue de la Menuiserie.

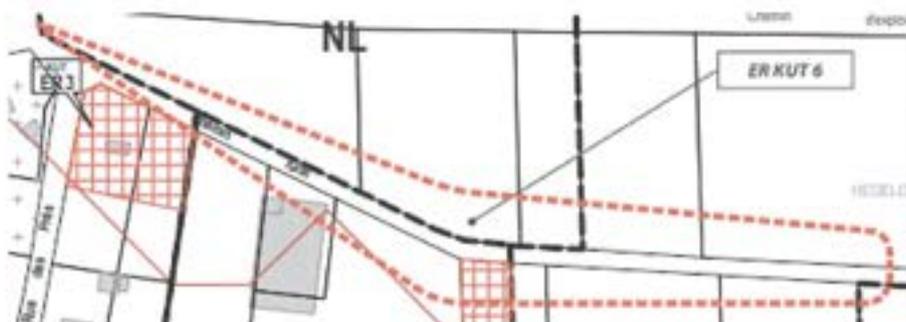
Point 50 : Kuttolsheim

Inscription de l'ER KUT 5, rue de l'Eglise, Afin de sécuriser les abords du carrefour entre la rue de l'Eglise, la rue des Prés et l'accès à la zone d'activités.



Point 51 : Kuttolsheim

Inscription de l'ER KUT 6, le long de la rue des Prés pour élargir la voie, aménager une liaison douce et réaliser des plantations le long de l'axe.



Point 52 : Neugartheim-Ittlenheim

Modification de l'ER NEU 1, rue Haul à Neugartheim. Pour éviter la destruction d'un mur d'intérêt patrimonial l'élargissement de la rue prévu à 8 mètres et réduit à 6 mètres.

Point 53 : Neugartheim-Ittlenheim

Suppression de l'ER NEU 2, rue des Vignes. L'élargissement prévu à 8 mètres est annulé.

Point 54 : Neugartheim-Ittlenheim

Suppression de l'ER NEU 6, le long de la RD220. L'objectif du réseau cyclable est atteint.

Point 55 : Rohr

Suppression de l'ER RHOR 2 situé le long de la rue du Nonnenberg. L'élargissement du carrefour entre la rue des Ecoles et le chemin des Ecoliers est déjà réalisé.

Point 56 : Stutzheim-Offenheim

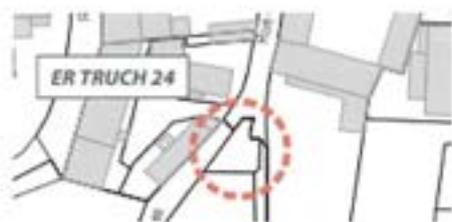
Suppression de l'ER STU 31 situé le long de la RD41 à l'Est du village car le projet est réalisé.

Point 57 : Truchtersheim-Pfettisheim

Modification de l'ER TRUCH 17, rue de la Chapelle à Pfettisheim avec réduction de l'élargissement de la voirie de 8 mètres à 6 mètres.

Point 58 : Truchtersheim-Pfettisheim

Inscription de l'ER TRUCH 24, rue des Roses à Pfettisheim pour réaliser un aménagement sécurisé à l'intersection rue des Roses et rue de la Chapelle.



Point 59 : Truchtersheim

Inscription de l'ER TRUCH 25 reliant la rue du Tramway à la rue des Peupliers.

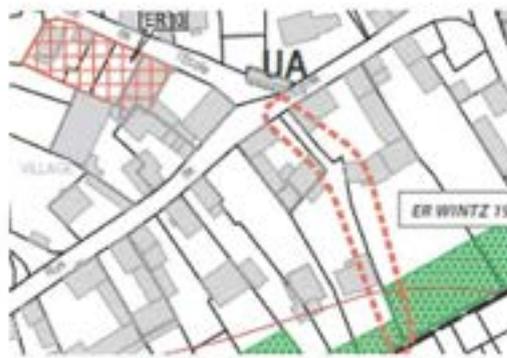


Point 60 : Willgottheim

Suppression de l'ER WILL 4 situé au Nord de l'école. L'élargissement à 8 mètres du chemin situé au Nord de l'école n'est plus d'actualité.

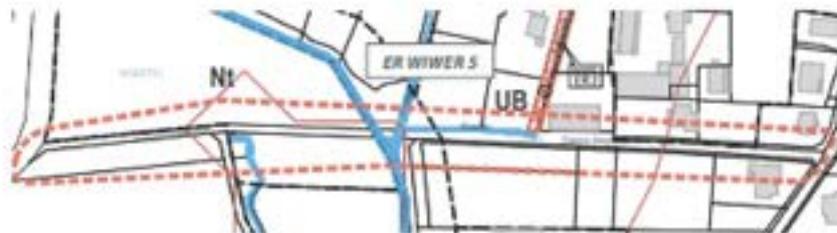
Point 61 : Wintzenheim-Kochersberg

Inscription de L'ER WINTZ 19 situé entre la rue de l'Ecole à la rue des Colchiques pour réaliser une liaison douce piéton/cycle de 2 mètres d'emprise. (Voir le plan ci-dessous).



Point 62 : Wiwersheim

Inscription de l'ER WIWER 5, pour élargir à 7 mètres la rue de l'Etang.



4) Économie

En matière de développement économique, la modification n°2 du PLUi porte sur l'aménagement d'une partie de la zone d'activités inscrite sur la commune de Wiwersheim, qui constitue, avec le "bourg centre" de Truchtersheim, le bi-pôle économique du territoire de la communauté de communes.

Le projet a un double objectif : la création d'activités d'entreprises et le développement de l'habitat pour les ménages soucieux de s'installer sur le territoire qui est aux portes de l'Eurométropole.

Point 63 : Griesheim-sur-Souffel

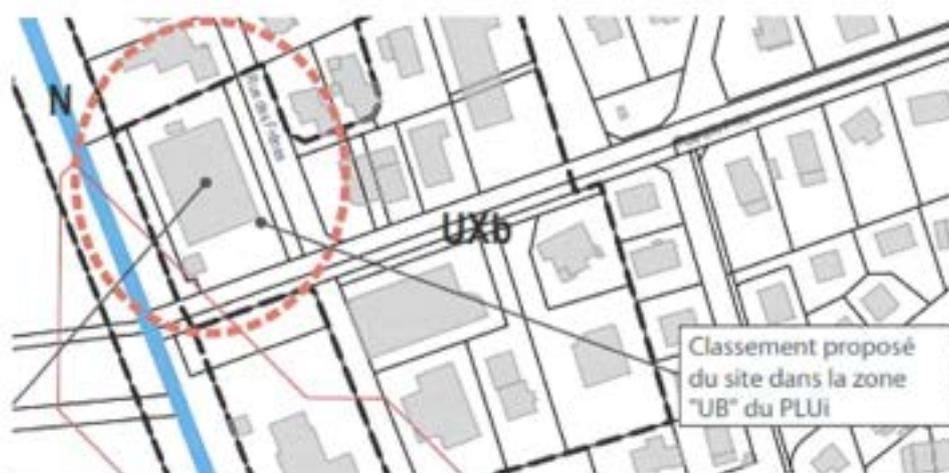
Modification de l'OAP « secteur n°1 : le site Microzone » d'activités pour modifier le schéma d'aménagement.

Le site de 2,6 hectares est confronté à une difficulté d'accès, le seul possible étant par la commune de Dingsheim en effectuant des travaux de voirie. Après étude, il est proposé de faire évoluer le schéma pour créer un accès direct à la zone depuis la RD31.



Point 64 : Truchtersheim

Transformation d'une partie de zone UXb en friche, à l'angle de la rue des Près et de la rue des Frênes, en zone UB. Le découpage proposé permet de créer un front urbain plus cohérent.



Point 65 : Wiwersheim

Transformation d'une partie de la zone 1AUXa en zone 1AU, avec une nouvelle OAP pour organiser la mixité activité-habitat.



5) Évolution du règlement écrit

Point 66 : Point retiré de la modification suite à la concertation.

Suppression de l'obligation de mettre des volets battants et supprimer l'interdiction des volets roulants apparents en zone UA.

Point 67 : Ittenheim

Changement de groupe sur l'aspect extérieur en zone UA.

Point 68 : Gougenheim

Modification des règles de stationnement.

Point 69 : Berstett

Mise à jour de l'article 2.1.5 de la zone UA.

Point 70 : Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim

Modification des règles sur les clôtures dans les secteurs UB le long des routes départementales.

Point 71 : Handschuheim

Préciser la hauteur maximale des constructions à l'acrotère en secteur UBb.

Point 72 : Toutes communes

Modifier la règle concernant les largeurs d'accès et de voies en zone UA et UB.

Point 73 : Toutes communes

Interdiction de la suppression de places existantes lors de la réalisation de nouveaux logements en zone UA et UB.

Point 74 : Ittenheim

Modification des règles sur les toitures en zone 1AUB pour imposer une pente sur les attiques en cas de pose de panneaux photovoltaïques.

Point 75 : Truchtersheim

Modification des règles de hauteur des constructions en zone 1AUXb.

Point 76 : Toutes communes

Suppression des éléments techniques dans le calcul des hauteurs maximales des constructions en zone UX et 1AUX.

Point 77 : Berstett et Durningen

Mise à jour de la réglementation des zones UJ.

Point 78 : Wintzenheim-Kochersberg, Furdenheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Kuttolsheim, Willgottheim, Schnersheim, Kienheim

Mise à jour des dispositions relatives à la trame jardin de type 1 et 2.

Point 79 : Toutes communes

Mettre à jour et préciser les conditions de coupes et défrichements des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23.

Point 80 : Wintzenheim-Kochersberg, Furdenheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Kuttolsheim, Willgottheim, Schnersheim, Kienheim.

Autoriser la reconstruction au sein des marges de recul le long des cours d'eau.

Point 81 : Hurtigheim, Furdenheim, Handschuheim, Stutzheim-Offenheim, Griesheim-sur-Souffel, Schnersheim.

Modification des règles de hauteur des constructions dans le secteur As.

Point 82 : Toutes communes

Interdire les remblais sans lien avec une activité autorisée au sein de la zone A et N.

Point 83 : Berstett

Mise à jour des annexes en zone N.

Point 84 : Toutes communes

Assouplissement de la disposition alternative sur les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Point 85 : Toutes communes

Mise à jour de la réglementation sur les murs de soutènement.

Point 86 : Communes concernées par le risque d'inondation ou de coulée de boue.

Modification des règles sur les clôtures dans les secteurs à risque d'inondation ou de coulée de boue.

Point 87 : Communes concernées par le risque de coulée de boue.

Clarification du règlement relatif aux zones jaunes des secteurs soumis au risque de coulées d'eau boueuse (CEB).

Point 88 : Toutes communes

Remplacer le terme « bâtiment » par « construction » dans les articles relatifs aux limites séparatives en zones UB et 1AU.

Point 89 : Toutes communes

Préciser la notion de « faible pente » de toiture dans le lexique du règlement.

Point 90 : Toutes communes

Intégration de la notion « d'ouvrage » dans le règlement pour clarifier l'instruction.

Point 91 : Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Griesheim, Gougenheim, Hurtigheim, Ittenheim, Neugartheim-Ittlenheim, Schnersheim et Wiwersheim.

Définition de la notion de mur en pierre naturelle en zone UA.

Point 92 : Toutes communes

Intégration d'une illustration des règles de reculs par rapport aux limites séparatives.

Point 93 : Rohr

Adaptation du formalisme relatif aux dispositions concernant la commune de Rohr.

Point 94 : Toutes communes

Mettre à jour les conditions de démolition des bâtiments remarquables.

Point 95 : Toutes communes

Interdire l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les façades à colombages et en pierre de taille.

Point 96 : Toutes les communes ayant des zones Ab sur leur ban communal

Modification des occupations et utilisations des sols autorisées en zone Ab.

6) Erreurs matérielles

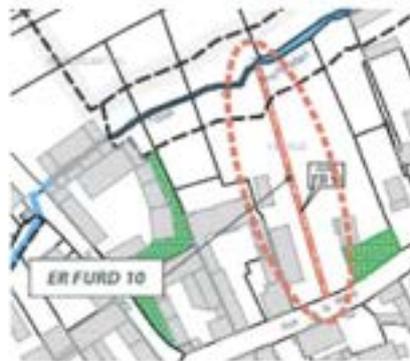
Point 97 : Fessenheim-le-Bas

Erreur de dénomination de la zone agricole entre le plan au 1/2000^e et au 1/5000^e.

Il est proposé que le règlement graphique au 1/2000 soit rectifié et désigne bien la zone Ac et non Aa. De plus, il est proposé de faire apparaître le type de zone sur le plan au Sud-Ouest du village.

Point 98 : Furdenheim

Rectification du tracé de l'ER FURD 10 de 2,6 ares, situé le long de la rue de la Mairie. L'objectif est de placer l'ER à l'aplomb de la canalisation pour éviter tout litige.



Point 99 : Willgottheim

Rectification mineure dans la délimitation entre zone 2AU et zone UA, le long de la rue Principale.

A ce jour l'angle de la grange de la propriété au 54 rue Principale est classé par erreur en zone 2AU. Il est proposé de rectifier le tracé et d'incorporer la parcelle « 349 » de 32 m² dans la zone UA. Cette modification n'a pas d'incidence sur le tableau des surfaces du PLUi.

Point 100 : Berstett, Furdenheim et Kuttolsheim

Ajouts de périmètres d'OAP manquants sur certains plans du règlement graphique.

Ce type d'oubli a été constaté sur 3 communes et doit être corrigé :

- Berstett, sur le règlement graphique 4b1 au 1/2000,
- Furdenheim, règlement graphique 4b1 au 1/2000,
- Kuttolsheim, règlement graphique 4b1 au 1/2000.

7) Points ajoutés suite à la concertation

Point 101 : Willgottheim

Modification de la délimitation entre zone 2AU et zone UA, le long de la rue principale.

En 2019 le PLUi avait classé la friche des anciens « Couvoirs de l'Est » en zone 2AU. A ce jour ce classement bloque la réhabilitation du site. De plus, pour l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ce corps de ferme présente un intérêt patrimonial et il n'est pas favorable à la création d'un accès par le corps de ferme.

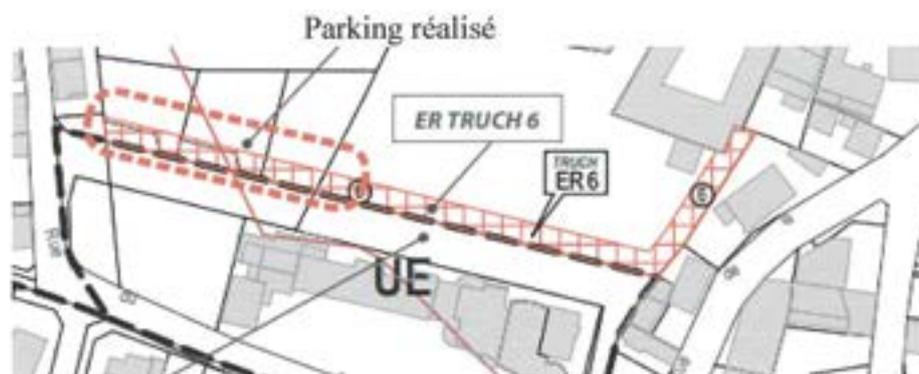
A ce titre il est proposé de modifier la délimitation entre la zone 2AU et UA.



Points 102 : Truchtersheim

Modification de l'ER TRUCH 6, relatif à l'agrandissement du parking de l'école élémentaire et du bouclage de voirie sur la rue de la gare.

L'ER 6 déjà inscrit au PLUi en 2019 a permis de réaliser des places de parking. A ce titre il n'est plus utile de le maintenir dans sa totalité. Il est donc proposé de le réduire sur les emprises foncières du parking.



Synthèses globales des modifications proposées pour le PLUi

Au bilan, il s'agit essentiellement :

De modifications de zonage.

De mises à jour ou de rectifications d'erreurs sur les plans de règlement graphique.

De modifications ou mises à jour du règlement écrit.

De mises à jour des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

D'inscriptions, de suppressions ou de modifications d'emplacements réservés (ER).

De mises à jour de la liste des emplacements réservés (ER).

De mises à jour du tableau des surfaces des zones.

De mises à jour du Plan Patrimoine, modifications des protections « type 1,2, 3 ».

1.6 Liste de l'ensemble des pièces du dossier de la modification n°2 du PLUi

L'arrêté du Président de la Communauté de Communes fixant les modalités d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique.

La notice explicative.

Le règlement graphique, extraits des plans de zonage.

Le règlement graphique des éléments du patrimoine.

Le règlement écrit modifié.

La liste des emplacements réservés

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'évaluation environnementale de la modification.

Des plans aux 1/2000 et 1/5000 des communes concernées par la modification.

L'extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 7/11/2024.

L'extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 7/12/2024.

L'extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 19/12/2024.

Le bilan de la concertation.

Les avis des Personnes Publiques Associées ou Consultées.

2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E25000012 / 67 du 24 février 2025, Monsieur le 1^{er} vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Gérald CANTONNET en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland et la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique à Wintzenheim-Kochersberg.

2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté du 10 avril 2025 précise que l'enquête publique se déroulera du 12 mai 2025 à 9 heures au mercredi 11 juin 2025 à 17 heures, pour une durée de 31 jours. Le siège de l'enquête est la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland à Truchtersheim.

2.3 Préparation de l'enquête publique

Initiatives prises par le commissaire enquêteur, visite des lieux

Le 4 avril 2025, au siège de la Communauté de Communes à Truchtersheim, réunion de préparation pour définir les modalités de l'enquête publique. Etaient présents : Monsieur le Maire de Wintzenheim-Kochersberg, la Directrice générale adjointe à la Communauté de Communes, la Cheffe de Projet en Aménagement et Urbanisme de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique Ouest (ATIP), ainsi qu'un responsable du Bureau d'études INSITU.

Le 16 avril 2025, reconnaissance de zones à Berstett, Kuttolsheim, Wiwersheim, Truchtersheim et Wintzenheim-Kochersberg.

Le 28 avril 2025, contact avec Mme la Pasteure, Présidente du Conseil Presbytéral en charge de l'église protestante de Wintzenheim-Kochersberg, ainsi qu'avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le 7 mai 2025, paraphe des 2 dossiers d'enquête papier au siège de la Communauté de Communes, reconnaissance sur le terrain de sites particuliers et vérification de l'affichage de l'avis d'enquête publique auprès des mairies concernées.

Le 27 mai 2025, en cours d'enquête, prise de contact sur place à Rumersheim avec Monsieur Thomas S pour voir les lieux suite à sa demande de modification de zonage (**voir l'observation N°6 page 46 ci-dessous**).

2.4 Information du public et publicité de l'enquête

2.4.1 Publicité réglementaire

Publication par les soins de la Communauté de Communes de l'avis d'enquête publique dans 2 journaux régionaux :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace des 25 avril et 16 mai 2025.
- L'Est Agricole et Viticole des 25 avril et 16 mai 2025.

Affichage de l'avis d'enquête publique dans les différentes mairies de la Communauté de Communes.

Nous avons personnellement vérifié la bonne exécution de ces dispositions le 7 mai 2025.

(Voir ci-dessous les photos de l'avis d'enquête publique affiché).



Affiche à la Communauté de Communes



Affiche à Wintzenheim-Kochersberg



Autres exemples d'affichage, dans différentes mairies de la Communauté de Communes

2.4.2 Publicité complémentaire

La Communauté de Communes et la majeure partie des mairies ont signalé l'enquête publique sur leur site internet.

L'enquête a fait l'objet d'un article dans les bulletins municipaux.

2.4.3 Consultation du dossier

La Communauté de Communes et la Mairie de Wintzenheim-Kochersberg ont mis à disposition du public durant les 31 jours de l'enquête aux jours et heures d'ouverture :

- le dossier d'enquête publique consultable sur support papier ;
- le même dossier consultable gratuitement sur un poste informatique.

Un registre dématérialisé offrait au public la possibilité de consulter les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique à l'adresse suivante :

<https://www.registredemat.fr/plui-modif2-kochersberg>

3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Permanences du commissaire enquêteur

Cinq permanences ont été tenues. Quatre au siège de l'enquête à Truchtersheim et une en Mairie de Wintzenheim-Kochersberg, afin de recevoir le public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses observations :

- le lundi 12 mai 2025 de 14h à 17h (premier jour de l'enquête) à Truchtersheim ;
- le lundi 19 mai 2025 de 16h à 19h en Mairie de Wintzenheim-Kochersberg ;
- le mardi 27 mai 2025 de 14h à 17h à Truchtersheim ;
- le samedi 7 juin 2025 de 9h à 11h30 à Truchtersheim ;
- le mercredi 11 juin 2025 de 14h à 17h à Truchtersheim (date et heure de fin de l'enquête publique).

La qualité de l'accueil à la Communauté de Communes et en Mairie de Wintzenheim-Kochersberg mérite d'être soulignée.

3.2 Modalités d'enregistrement des observations du public

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations, avis ou propositions par différents moyens :

- **sur le registre d'enquête « papier »** mis à disposition au siège de la Communauté de Communes à Truchtersheim ainsi qu'en Mairie de Wintzenheim-Kochersberg;
- **par courrier postal ou déposé**, au siège de la Communauté de Communes ainsi qu'en Mairie de Wintzenheim-Kochersberg, à l'attention du commissaire enquêteur ;
- **par voie électronique** à l'adresse suivante : kochersberg-plui@registredemat.fr
- **soit en les consignait sur le registre dématérialisé** accessible à l'adresse suivante: <https://www.registredemat.fr/plui-modif2-kochersberg>

Les observations et propositions transmises par voie électronique étaient rendues publiques pendant la durée de l'enquête sur le site suivant : <https://www.registredemat.fr/plui-modif2-kochersberg>

Le commissaire enquêteur a contrôlé la mise en activité du site dématérialisé le jour de l'ouverture de l'enquête, le lundi 12 mai 2025 à 9h05, en déposant l'observation ci-dessous :

Test d'activation du site effectué par le commissaire enquêteur.

🕒 Déposée le 12/05/2025 09:05:00 (Email)

👤 Par Gérard CANTONNET (Autre)

3.3 Comptabilisation des observations

3.3.1. Des services de l'Etat, des Personnes Publiques Associées ou Consultées

7 réponses :

- La Collectivité européenne d'Alsace ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS) ;
- La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin ;
- La Chambre d'Agriculture d'Alsace ;
- La Mission régionale d'autorité environnementale ;
- La Direction départementale des territoires ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole.

3.3.2. Observations du public sur les registres d'enquête « papier »

Registre de Truchtersheim : 8 observations dont 3 courriers.

Registre de Wintzenheim-Kochersberg : 2 observations.

3.3.3. Observations du public sur le registre d'enquête « dématérialisé »

Registre « dématérialisé » : 17 observations.

3.4 Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions, les rencontres avec le public se sont tenues dans une ambiance détendue et courtoise. Toutefois, malgré une très large information, le projet de modification n°2 du PLUi a plus mobilisé les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées que les concitoyens.

Cela peut s'expliquer en partie par la longue période de concertation qui a précédé l'ouverture de l'enquête publique et par le fait que les 100 points de modifications n'ont pas vraiment d'incidence sur le quotidien des administrés.

3.5 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, les 2 registres mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes à Truchtersheim et en Mairie de Wintzenheim-Kochersberg ont été clos par nos soins le mercredi 11 juin 2025 à 17h00.

Le registre internet dématérialisé a été fermé ce même jour à 17h00.

3.6 Réunion de synthèse

Le 16 juin 2025, au cours d'une réunion à la Communauté de Communes, le commissaire enquêteur a remis en main propre au Président son procès-verbal de synthèse regroupant :

- Un résumé de l'ambiance générale de l'enquête,
- Une synthèse des observations du public (voir ce PV de synthèse du 16/6/2025 en 3^o partie du rapport - Pièces jointes),
- Les demandes et questions du commissaire enquêteur.

Il l'informait, par ailleurs, qu'il disposait d'un délai de 15 jours pour lui adresser en retour son mémoire en réponse (article R123-18 du code de l'environnement).

3.7 Le mémoire en réponse

Le 30 juin 2025 par courriel, le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse du Président de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland. Dans ce document le Président répond aux questions ou demandes du commissaire enquêteur relatives aux observations des Personnes Publiques Associées et du public (voir ce document en 3^e partie du rapport – Pièces jointes).

4 - SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES OU CONSULTÉES

4.1 Avis de la Collectivité européenne d'Alsace (25/2/2025)

Par courriel, la Collectivité Européenne d'Alsace déclare que le projet n'appelle aucune observation de sa part.

4.2 Avis du SCOTERS (1/4/2025)

Par un extrait de procès-verbal du Bureau Syndical en date du 1^{er} avril 2025, le SCOTERS souligne que la modification n°2 du PLUi s'inscrit de façon globale dans ses propres objectifs.

Toutefois, il fait 4 remarques ou recommandations :

- Concernant le point 7 (voir page 5 ci-dessus) de la commune de Berstett, le SCOTERS souhaite que la mairie phase la programmation de son projet d'urbanisation et augmente sa densité de logements pour tendre vers 25 logements / hectares ;
 - Concernant le point 11 (voir page 6 ci-dessus) de la commune de Dingsheim, le SCOTERS demande d'éviter que de nouvelles constructions viennent dépasser la ligne de crête, au risque de nuire à l'impact paysager. D'autre part, le reclassement de la zone Aa en Ab serait à reconsidérer ;
 - Concernant le point 24 (voir page 10 ci-dessus) de la commune de Stutzheim-Offenheim, le SCOTERS demande qu'un accès en mode doux soit garanti ;
- Concernant le point 65 (voir ci-dessus page 17) de la commune de Wiwersheim. Si le projet va dans le sens des orientations du SCOTERS, celui-ci demande que le logement aidé soit abordé ainsi que le volet « énergie » pour favoriser la chaleur naturelle et la production « d'énergie renouvelable.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Point n°7 – Commune de Berstett – ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et ajout de l'OAP « secteur n°4 : le site « Schlossgarten » » La mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation est bien prévue dans l'OAP présentée, ainsi qu'une densité minimale fixée à 25 logts/ha (cf. notice explicative et cahier des OAP pages 39 et 41). Toutefois, à la lumière des remarques et avis formulés, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG s'oriente vers une ouverture partielle de la zone 2AU, d'environ 1,5 ha, la seconde partie étant maintenue en zone 2AU, ce qui a pour effet de reporter son urbanisation à une date nettement plus lointaine (certainement au-delà de 2035)

Point n°11 – Commune de Dingsheim – reclassement d'une partie de zone Aa en zone Ab Dans le cadre du développement d'une exploitation en agriculture biologique, l'exploitante a besoin pour le bon fonctionnement de son exploitation et pour les besoins de son activité en plus de la réalisation de serres, d'un bâtiment de stockage dont la hauteur sera limitée à 9m de haut. La collectivité avait connaissance du projet de serres avant le démarrage de l'enquête

publique. Le projet de développement de cette activité en bio a été précisé en phase d'enquête avec l'ajout d'un bâtiment agricole. En l'état, le règlement de la zone As n'est pas adapté et ne permettra pas la réalisation du bâtiment de stockage nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation. Toutefois, afin de tenir compte de l'impact paysager du projet, l'implantation du bâtiment et l'accompagnement paysager des abords sera réalisé dans le respect de l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE, dont les volets paysager et agricole garantiront une bonne intégration paysagère du bâtiment.

Point n°24 de la commune de Stutzheim-Offenheim Un projet de liaison cyclable reliant la commune de Hurtigheim à Stutzheim-Offenheim le long de la RD341 est actuellement en phase études, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes. Les travaux correspondants sont prévus courant 2026 et permettront une accessibilité piéton et cycles du site.

Point n°65 – Commune de Wiwersheim – Transformation d'une partie de la zone IAUXa en zone IAU, avec une nouvelle OAP organisant la mixité fonctionnelle habitat-activité. Le règlement de la future zone mixte à Wiwersheim ne s'opposera pas à la mise en place de logements aidés. Par ailleurs le règlement de la zone permettra la mise en place de dispositifs permettant les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelable. Il sera proposé au conseil communautaire que l'OAP et le règlement écrit soient complétés en ce sens.

Commentaires du commissaire enquêteur

Point n°7 : Je constate que la Communauté de Communes prend en compte les remarques, voire les oppositions formulées pour réduire l'ouverture de la zone 2AU à 1,5 ha et reporter dans le temps l'urbanisation du reste de la zone.

Point n°11 : L'enquête publique a révélé des avis contradictoires. 50% pour un classement en Ab, 50% pour un classement en As. D'autre part, outre la demande du classement en Ab de l'exploitante (voir l'observation n°8 en page 47), l'enquête a aussi mis en relief une « mini pétition » des clients de l'exploitante, (voir les observations 10, 11, 12, 13 et 14 en page 48). Je suis en accord avec la décision de la communauté de Communes.

Point n°24 : Réponse claire.

Point n°65 : Le conseil communautaire complétera l'OAP et le règlement écrit.

4.3 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin (10/4/2025)

La CDPENAF donne un avis favorable à l'unanimité au projet de modification n°2 du PLUi et ne fait qu'une observation concernant le point 11 (voir ci-dessus page 6) de la commune de Dingsheim.

La CDPENAF recommande le classement d'une partie de la zone Aa en As plutôt qu'en Ab, comme proposé par le projet. La CDPENAF souligne que le classement Ab offre des possibilités plus étendues (logements, bâtiments agricoles et hauteur des constructions) alors que cette zone est située en ligne de crête. En outre, un classement As serait plus compatible avec le Document d'Orientation et Objectifs (DOO) du SCOTERS pour la partie intégration paysagère.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Point n°11 – Commune de Dingsheim – reclassement d'une partie de zone Aa en zone Ab.

L'exploitante a besoin pour le bon fonctionnement de son exploitation et pour les besoins de son activité en plus de la réalisation de serres, d'un bâtiment pouvant atteindre les 9m de haut. La collectivité avait connaissance du projet de serres avant le démarrage de l'enquête publique

Le projet de développement de cette activité en bio a été précisé en phase d'enquête avec l'ajout d'un bâtiment agricole. Afin de tenir compte de l'impact paysager du projet, l'implantation du bâtiment et l'accompagnement paysager des abords sera réalisé dans le respect de l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE, dont les volets paysagers et agricole ont été mis en place afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions en milieu agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur

Réponse identique au point n°11 ci-dessus page 27.

4.4 Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace (14/4/2025)

4.4.1 Concernant les points de modifications liés aux éléments de paysage à préserver ou à restaurer, notamment sur les communes de Durningen et Gougenheim.

La Chambre d'Agriculture souligne que les dispositions du PLUi ne peuvent pas imposer la nature des cultures, interdire le retournement des prairies ou obliger la plantation de haies. Elle rappelle que : *« La notion d'éléments à « préserver » ou à « restaurer » doit s'appuyer sur l'existant, qui présente un caractère fonctionnel ou dégradé (à restaurer), mais ne peut être invoquée pour créer de nouveaux espaces naturels en fonction des velléités locales ».*

Elle demande au Règlement écrit modifié (Titre II : Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, chapitre 2 points 1, 2 et 3 pages 9 et 10) : *« d'introduire une exception à ce titre dans les possibilités de déroger à l'enlèvement de haies / arbres en cas de modification du parcellaire agricole conduisant à une amélioration des conditions de cultures, sachant que cette exception sera compensée par la relocalisation d'un élément végétal équivalent à celui supprimé ».*

D'autre part, la Chambre d'Agriculture souhaite aussi qu'une attention particulière soit portée à l'entretien des ripisylves et bords de cours d'eau pour une meilleure évacuation des eaux pluviales. A ce titre, il est demandé un additif pour les équipements collectifs, aux mêmes 3 points (1, 2 et 3 pages 9 et 10 du Règlement écrit modifié) : *« ... s'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations, fossés de drainage ou d'évacuation) ou d'ouvrages d'infrastructures ».*

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Ce point nécessite un arbitrage en conférence des maires et en conseil communautaire, car il suppose un assouplissement de la règle, ce qui n'était pas l'orientation fixée au départ. Rappelons que le territoire étant déjà caractérisé par une quasi-absence de haies et des ripisylves souvent fragmentées, un débat sera nécessaire sur ce point et, à ce stade, il n'est pas possible d'apporter une réponse définitive à la demande.

Commentaire du commissaire enquêteur

En accord avec la réponse de la Communauté de Communes.

4.4.2 Concernant les points de modification liés aux zones à urbaniser (consommation foncière).

- Ouverture de la zone 2AU à Berstett ;
- Ouverture de la zone 2AU à Kuttolsheim ;
- Réouverture de la zone 2AU à Neugartheim-Ittlenheim ;
- Ouverture pour l'habitat de la zone AU initialement destinée aux activités économiques à Wiwersheim.

La chambre d'Agriculture s'interroge :

- Sur le bien fondé de ces ouvertures à l'urbanisation alors que de nombreuses zones IAU restent actuellement non aménagées. Le besoin de reclassement est-il nécessaire dès à présent ?
- Sur la possibilité de reclasser certaines zones IAU présentant des difficultés d'aménagement en 2AU (cas de Wiwersheim) ;
- Sur la difficulté que peut générer l'ouverture à la circulation automobile des chemins ruraux.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il y a bien quelques zones IAU (peu nombreuses) non urbanisées sur le territoire, mais aucune de ces zones IAU n'aura l'impact espéré sur les communes de Berstett, Kuttolsheim ou Wiwersheim, à savoir : participer au développement du village et à un « rattrapage » du retard constaté dans leurs développements. Ces développements étaient prévus dans le cadre du PLUi initial et ces communes doivent s'inscrire dans la dynamique de croissance globale du territoire qui arrive progressivement à son échéance. La démarche d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit, dans le temps, dans une évolution logique et prévue des communes du territoire.

Point n°30 de la modification : La zone de Wiwersheim, restant inscrite, a fait l'objet d'une réduction dans la présente modification et doit faire l'objet d'un aménagement prochain. De plus, la notice précise que son aménagement n'est plus suffisant pour assurer le développement « normal » de la commune, d'où la volonté d'ouvrir la possibilité de réaliser de l'habitat dans la zone d'activité, tout en y maintenant de l'activité, dans le prolongement immédiat d'un secteur d'habitat attenant.

En tant que territoire fortement marqué par l'agriculture, la question de la circulation automobile sur des chemins ruraux est une problématique que les élus locaux intègrent dans leurs réflexions. La prise en compte de cette contrainte dans les aménagements urbains est habituelle et la mise en place de solutions adaptées sera discutée lors d'une proposition opérationnelle, notamment avec les exploitants.

Commentaire du commissaire enquêteur

En accord avec la réponse de la Communauté de Communes.

Point n°30 : Réponse claire pour l'habitat. Dialogue à venir pour la circulation sur les chemins ruraux.

4.4.3 Concernant les points de modification liés à des projets agricoles

La chambre d'Agriculture soutient la création de nouveaux secteurs Ab sur les communes de Dingsheim et Pfulgriesheim.

4.5 Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (29/4/2025)

Rappel : L'avis de la MRAe ne porte pas sur l'opportunité du dossier mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement.

4.5.1 La MRAe fait quelques recommandations ou demandes. Elle :

- Recommande de préciser les surfaces lors des évolutions de zonage ;
- Souligne que le projet s'inscrit dans les orientations du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et de la Loi Climat et Résilience (LCR) mais qu'il ne fait pas référence à la compatibilité avec les règles du SRADDET ;

- Recommande de justifier, par anticipation, la mobilisation du foncier entraînée par le projet de modification n°2 par rapport aux règles du SRADDET et des exigences de la Loi Climat et Résilience ;
- Recommande de respecter une gestion économe de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que d'étudier, à l'échelle de l'ensemble des communes, la possibilité d'utiliser les « dents creuses » et de mobiliser les logements vacants. De plus, elle souhaite que la zone 2AU de Berstett ne soit ouverte à l'urbanisation qu'en l'absence de solutions alternatives (point 7) ;
- A Pfulgriesheim (point 19), demande de justifier le reclassement de 2,75 ha en zone Ab et de réduire cette surface aux besoins réels du projet.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Les superficies mises à jour seront intégrées au dossier. Le PLUi doit être compatible avec les orientations du SCOTERS, qui a la charge d'intégrer les documents de rang supérieur. Le SCOTERS a par ailleurs souligné dans son avis du 1er avril 2025 que la procédure de modification n°2 du PLUi en cours s'inscrit globalement dans les objectifs du SCOTERS en vigueur et du projet de SCOTERS révisé (la révision du SCOTERS en cours est l'occasion de le mettre en compatibilité avec le SRADDET).

De plus, le rapport triennal sur l'artificialisation des sols, établi par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG, est à la disposition du public.

Les points de modification consistent notamment à l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, qui avaient été intégrées dans le calcul des besoins de production de logement du territoire. Les surfaces d'extension (zones 1AU et 2AU) du PLUi ont été inscrites en fonction d'un besoin estimé de logements à produire sur l'ensemble du territoire. Leur urbanisation ne remet pas en cause le principe d'économie d'espace qui a guidé les élus dans l'élaboration du PLUi, qui a réduit de près de 2/3 les surfaces initialement inscrites dans les documents d'urbanisme du territoire. Aussi l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Berstett s'inscrit dans cette démarche et se justifie localement.

Sur les logements vacants, l'énorme attractivité résidentielle du territoire fait que la vacance existante n'est pas un bon vecteur de nouveaux logements car celle-ci est liée à de la vraie rétention immobilière. La notice explicative apporte des éléments chiffrés sur ce point, notamment en s'appuyant sur les données de la base « LOVAC » (logements vacants) et ce potentiel est largement insuffisant pour répondre aux besoins de production de logements des communes.

Concernant les dents creuses, celles-ci sont soumises à un fort phénomène de rétention foncière et le village de Berstett ne dispose que de très peu de foncier non valorisé (cf. notice explicative). En effet, l'attractivité résidentielle des communes est directement liée à leur localisation par rapport à l'Eurométropole de Strasbourg ou par rapport à des bassins d'emplois du territoire.

A Berstett, comme le propose la Sous-Préfecture, la zone ouverte à l'urbanisation va être réduite à environ 1,5 ha seulement, impliquant une ouverture à l'urbanisation différenciée et donc un phasage. Précisons que la notice indique, données à l'appui, que la commune est en fort retard sur la croissance attendue initialement et qu'elle avait besoin de ces surfaces pour se développer. Notons également que dans l'analyse, le potentiel intramuros identifié avait fait l'objet d'une estimation de valorisation surestimée par rapport à son exploitation actuelle. Au regard de la rétention foncière actuelle, il semble peu probable que le potentiel intramuros de la commune soit valorisé à la mesure de ce qui est estimé dans la notice. C'est la dernière zone AU de la commune (seconde commune du territoire par son poids démographique) et son aménagement doit pouvoir s'envisager sur la totalité de la zone qui, au-delà de l'aspect démographique, permettra à Berstett de mieux organiser son maillage routier.

Point n° 19 – Commune de Pfulgriesheim – Transformation d'une partie de zone Aa en zone Ab.

Pour commencer, il convient de rappeler que les zones agricoles, sauf justification particulière, sont normalement destinées au développement de l'activité agricole et notamment à la réalisation de bâtiments agricoles. Ici, une fois écartés les enjeux écologiques

liés au hamster commun (cf. infra) et compte-tenu des faibles enjeux paysagers puisque le site longe le GCO, est proche de bâtiments agricoles et de pylônes électriques, il n'y a pas d'argument en faveur du maintien d'une poche classée Aa donc non constructible, entre les zones Ab, Ac et le GCO. Aussi, au regard de ces éléments et de la nécessité pour l'exploitant de développer son exploitation à proximité des bâtiments existants pour optimiser son activité, le reclassement en zone Ab se justifie.

On rappellera enfin que les bâtiments agricoles ne constituent pas une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Commentaire du commissaire enquêteur

Je note que les superficies seront mises à jour dans le dossier.

En accord avec la Communauté de Communes pour ses réponses sur la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur.

Berstett, voir réponses point 11 ci-dessus pages 26 et 27.

La MRaE rappelle : « ...que le Hamster commun est une espèce protégée ainsi que son habitat. Aussi, pour la commune de Pfulgriesheim (point 19), l'Ae s'étonne de cette conclusion concernant le Hamster commun pour le reclassement de la zone agricoles Aa en zones agricoles Ab permettant l'implantation ou le développement de bâtiments d'activités agricoles (hors élevage).

En effet, le projet d'extension de l'exploitation existante est situé en zone dite « d'accompagnement » visée à l'article 1 – point 2 de l'arrêté du 23 mars 2022 relatif aux mesures de protection de l'habitat du Hamster commun (voir figures 2 et 3 ci-après). Dans cette zone, en application de cet arrêté, la destruction du milieu est interdite lorsque la surface concernée est située dans un rayon de 300 mètres autour d'un terrier identifié au cours de la dernière année, et n'est pas séparée du terrier connu par des forêts, des vergers, des vignobles, des zones humides ou des espaces bâtis ou artificialisés sur une largeur de plus de 150 mètres, ou par un obstacle infranchissable. Aussi, la conclusion du dossier, basée sur des données de 2019, n'est pas recevable et la réalisation de comptages de terriers, ou la mobilisation d'éventuelles données existantes et datant de la dernière année (soit 2024 ou 2025) est nécessaire pour conclure sur les enjeux en présence pour le Hamster commun ».



Figure 2: zone d'extension de l'exploitation agricole (dans le cercle) - source dossier



Figure 3: zone d'accompagnement (hachures) – habitat potentiel du Hamster commun : source GéoIDE

L'Ae rappelle : « que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique. L'Ae rappelle également que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.

Pour l'évolution du zonage agricole pour **la commune de Pfulgriesheim**, l'Ae recommande à la collectivité de réaliser des comptages de terriers de Hamster commun ou de mobiliser les éventuelles données existantes (données de 2024), selon les modalités définies dans l'arrêté du 23 mars 2022 relatif aux mesures de protection de l'habitat du Hamster commun, pour pouvoir conclure sur les enjeux en présence pour cette espèce, de mettre en œuvre, le cas échéant, la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) en privilégiant l'évitement, et si cela s'avère nécessaire, de déposer un dossier de demande de dérogation « espèces protégées » auprès du service compétent de la DREAL et suivre les observations qui seront faites par les services en charge de cette procédure ».

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Après vérification des données 2024, téléchargeables sur data.gouv.fr, le terrier le plus proche est situé à près de 1,5km du site. Il n'y aura pas d'étude complémentaire menée au niveau de la présente modification, d'autant que ce site longeant le GCO présente des contraintes majeures en matière de déplacement de l'espèce. L'évaluation environnementale sera mise à jour sur ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur

Réponse claire.

4.5.2 La MRAe estime que 2 points méritent des justifications supplémentaires :

- Le reclassement de 0,9 ha de zone 2AU en 1AU à Neugartheim-Ittlenheim pour des besoins en logements (point 18) ;
- La réalisation de logements sur 3,8 ha à la place d'activités sur la commune de Wiwersheim (point 65). L'Ae souligne que ce secteur d'habitat, proche de la zone d'activités est susceptible de subir des nuisances sonores.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Point n°18 – Commune de Neugartheim-Ittlenheim – Reclassement d'une zone 2AU en zone IAU

Concernant la zone 2AU de Neugartheim-Ittlenheim, il n'est plus ici question de justifier d'un besoin mais de régulariser une situation vis-à-vis d'une autorisation d'urbanisme régulièrement obtenue.

Point n°65 – Commune de Wiwersheim – Transformation d'une partie de la zone 1AUXa en zone IAU, avec une nouvelle OAP organisant la mixité fonctionnelle habitat-activité.

Concernant les 3,8ha de la zone, précisons qu'elle ne génère pas de consommation foncière supplémentaire, étant donné qu'il s'agit d'une zone 1AUXa, déjà aménageable, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son inscription au PLUi. Concernant la possibilité d'y adjoindre du logement, la pertinence de la proposition est justifiée dans la notice par les problèmes de développement démographique que connaît la commune depuis l'élaboration du PLUi.

L'idée d'intégrer des logements dans une zone d'activité économique, autrefois perçue comme incongrue, s'inscrit désormais dans une logique d'aménagement du territoire plus durable, plus cohérente et plus humaine. Ce choix présente de nombreux avantages à la fois sur les plans environnemental, social, économique et urbain.

Tout d'abord, l'un des bénéfices les plus évidents réside dans la réduction des déplacements domicile-travail. En permettant aux salariés d'habiter à proximité de leur lieu de travail, on limite les trajets en voiture, ce qui contribue à diminuer les émissions de gaz à effet de serre, la congestion routière et la fatigue liée aux transports. Ce rapprochement géographique favorise également les modes de transport doux, comme la marche ou le vélo, tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

Par ailleurs, introduire de l'habitat dans une zone à vocation économique participe à la création d'un tissu urbain plus mixte et plus dynamique. Cette mixité fonctionnelle permet de rompre avec la logique de zonage strict et encourage la vitalité du quartier, qui ne se limite plus aux heures de bureau. Les commerces de proximité, les restaurants et les services peuvent ainsi bénéficier d'une clientèle présente tout au long de la journée, ce qui soutient leur activité et renforce l'attractivité du secteur.

Sur le plan de la politique du logement, le développement de programmes résidentiels dans ces zones représente une opportunité stratégique. Face à la crise du logement et à la pression foncière dans certaines agglomérations, il devient pertinent de densifier des espaces déjà urbanisés et équipés en infrastructures (voirie, réseaux, transport). Cela permet de limiter l'étalement urbain, de préserver les terres agricoles et les milieux naturels, et de répondre plus efficacement aux besoins en logements, notamment pour les jeunes actifs et les ménages modestes.

L'intégration du logement dans les zones d'activité peut également renforcer l'attractivité économique du territoire. Pour les entreprises, la proximité immédiate d'un bassin résidentiel facilite le recrutement et la fidélisation des salariés, tout en favorisant l'installation de nouveaux talents. De plus, cela peut permettre de revitaliser certaines zones d'activités en perte de vitesse ou peu attractives, en les transformant en véritables quartiers de vie. Enfin, cette approche s'inscrit dans une vision plus globale et durable de l'urbanisme. Elle encourage une utilisation plus rationnelle du foncier et invite à repenser les modèles d'aménagement, en favorisant la multifonctionnalité des espaces. Ce type de projet peut être l'occasion d'expérimenter de nouvelles formes urbaines, mêlant logement, travail, services et espaces partagés.

En somme, autoriser le développement du logement dans une zone d'activité n'est pas seulement une réponse aux enjeux actuels de logement : c'est aussi un levier de transition écologique, de justice sociale et de revitalisation urbaine. À condition, bien sûr, d'intégrer dans la réflexion la question des nuisances préexistantes et de la compatibilité d'une telle implantation avec le bien-être des nouveaux habitants et la pérennité des activités du site.

Point n°65 : Réponse argumentée. Je constate qu'il n'y a pas de consommation foncière. D'autre part, en prenant en compte, en amont, le risque de nuisances, le mixage entreprises, logements et commerces devrait dynamiser le secteur et optimiser l'espace.

4.5.3 Dans le domaine des risques, l'Autorité Environnementale recommande :

- De préciser dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au site Schlossgarten à Berstett (point 7) la prise en compte du risque de ruissellement constaté ;
- De s'assurer de la bonne prise en compte des études réalisées sur le territoire et de préciser les types de zones concernées par la modification relative aux clôtures (point 86) et enfin de vérifier sa compatibilité avec le règlement du Plan de Protection du Risque Inondation (PPRI) ;

- De prendre en compte, dans la modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur n°4 « Westbruechel » à Kleinfrankenheim (point 23) le fait que le site Géorisque signale la présence d'un ancien dépôt de déchets. En conséquence, des études devraient être menées pour garantir que le changement du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé et de l'environnement ;

À cet effet : « L'Ae signale à la commune qu'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » peut être reportée sur le document graphique permettant de repérer les sites pour lesquels une étude de sols devra être établie.

La collectivité peut utilement s'appuyer sur la base de données ACTIVIPOLL du BRGM afin de connaître les polluants susceptibles d'être en lien avec les activités antérieures.

L'Ae recommande de vérifier si les terrains concernés sont effectivement concernés par cette ancienne décharge et, si cela est le cas, de compléter le dossier par l'inscription au règlement graphique d'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » assortie d'une disposition dans le règlement écrit assurant qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels, une étude de sols doit être réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués en cohérence avec la réglementation (article L.556-1 du code de l'environnement). Elle rappelle qu'en cas de présence de sols pollués, l'étude de sols à réaliser devra aboutir à une évaluation quantitative des risques sanitaires, complétée d'un plan de gestion de gestion des pollutions et d'une analyse des risques résiduels, démontrant la compatibilité des sols après traitement avec les usages projetés. Elle rappelle également que le principe d'évitement des secteurs pollués doit prévaloir pour les personnes présentant une sensibilité particulière (enfants, personnes âgées ou malades...), de même, d'une façon plus générale, pour les logements ».

A Truchtersheim (point 64), l'Ae s'interroge sur l'état de pollution de la parcelle de friche urbaine dans la partie de la zone UXb reclassée en UB et souhaite que sa surface soit précisée ainsi que sa compatibilité avec le milieu environnant.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Point n°7 – Commune de Berstett

Comme le propose la Sous-Préfecture, la zone ouverte à l'urbanisation va être réduite à environ 1,5 ha seulement, impliquant une ouverture à l'urbanisation différenciée et donc un phasage. Précisons que la notice indique, données à l'appui, que la commune est en fort retard sur la croissance attendue initialement et qu'elle avait besoin de ces surfaces pour se développer. Notons également que dans l'analyse, le potentiel intramuros identifié avait fait l'objet d'une estimation de valorisation surestimée par rapport à son exploitation actuelle. Au regard de la rétention foncière actuelle, il semble peu probable que le potentiel intramuros de la commune soit valorisé à la mesure de ce qui est estimé dans la notice. C'est la dernière zone AU de la commune (seconde commune du territoire par son poids démographique) et son aménagement doit pouvoir s'envisager sur la totalité de la zone qui, au-delà de l'aspect démographique, permettra à Berstett de mieux organiser son maillage routier.

Le règlement graphique, et l'OAP seront modifiés en ce sens.

Rappelons que le territoire n'est pas concerné par un PPRI. La démarche relative au risque inondation relève d'une démarche volontariste du territoire afin de réduire le risque pour la population et les biens.

Point n°86 – modifications des règles sur les clôtures dans les secteurs à risque d'inondation ou de coulées de boue.

Les zones concernées par cette modification relative aux clôtures correspondent aux zones touchées par l'une des 4 catégories d'aléas, qui sont signalées sur les plans de règlement relatif aux risques de coulées d'eau boueuse et d'inondation par débordement de cours d'eau. A noter que ces plans n'ont pas fait l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure et correspondent à la version en vigueur, à savoir pièces 4b3 du PLUi approuvé le 14/11/2019.

Point n°23 – Commune de Schnersheim : modification de l'OAP « secteur n°4 : le site Westbruechel à Kleinfrankenheim.

Une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » sera ajoutée sur les parcelles concernées au règlement graphique de la zone ainsi qu'une alerte spécifique dans l'OAP concernée. A la charge du porteur de projet de mettre en œuvre les dispositions légales en matière de pollution.

Point 64 – Commune de Truchtersheim : transformation d'une partie de zone UXb à l'angle de la rue des Prés et de la rue des Frênes en zone UB. L'activité qui était implantée à Truchtersheim, à l'angle de la rue des Prés et de la rue des Frênes, était une activité de commerce de gros de produits et matériels de nettoyage pour collectivité, sans fabrication sur place. Ce site est non référencé sur la base de données nationale Géorisques. Il appartiendra au porteur de projet de s'assurer de la compatibilité de son projet avec la réglementation en vigueur.

Commentaire du commissaire enquêteur

Point n°7 : Berstett

Réponse satisfaisante, le point n°7 a déjà été évoqué ci-dessus pages 26 et 27.

Point n°86 : Réponse claire.

Point n°23 : Je prends en compte la décision visant à mieux renseigner le règlement graphique et l'OAP concernée pour faciliter les études du porteur de projet.

Point n°64 : Réponse claire.

4.5.4 L'intégration paysagère :

L'Ae signale le reclassement d'une partie de la zone Aa en zone Ab à Dingsheim (point 11) car l'exploitation actuelle est sur une ligne de crête dont le SCoTERS souhaite la préservation. « L'Ae recommande la réalisation d'une étude paysagère permettant une analyse fine du positionnement et de la hauteur des futures constructions afin de maintenir les qualités paysagères de la vallée et de préserver la lisibilité de la ligne de crêtes, conformément aux exigences du SCoTERS ».

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Point 11 – Commune de Dingsheim : reclassement d'une partie de secteur Aa en secteur Ab. Une OAP thématique spécifique sur la question de la TRAME VERTE ET BLEUE et de l'intégration paysagère des bâtiments agricoles sur le territoire existe au PLUi. Aussi, le

porteur de projet devra mettre en œuvre les dispositions spécifiques à ce sujet lors de la réalisation de son projet. Le document de l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE, non joint au dossier de modification, car non concerné par une évolution, est tenu à la disposition du public.

Commentaire du commissaire enquêteur

Réponse claire.

4.5.5 Le résumé non technique et les documents fournis :

La MRAe n'a pas de remarque sur ce point

« L'Ae réitère sa recommandation de compléter les divers documents avec les superficies concernées par chaque projet ou reclassement et de joindre le tableau mis à jour des surfaces des zones du PLUi ».

4.6 Avis de la Direction départementale des territoires (reçu le 13/5/2025 après l'ouverture de l'enquête publique)

4.6.1 L'urbanisation :

Le sous-préfet de l'arrondissement de Saverne émet un avis défavorable à l'urbanisation de certaines zones, en raison d'un manque de justification :

- A l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de 3,7 ha, site « Schlossgarten » à Berstett (point 7) ;
- A l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de 1 ha à Kuttolsheim (point 16) ;
- A l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de 0,9 ha à Neugartheim-Ittlenheim, site « Ostergraben » (point 18) ;
- A la transformation d'une partie de la zone 1AUXa en zone 1AU de 3,8 ha à Wiwersheim (point 65).

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Concernant la zone 2AU de Kuttolsheim, cette dernière n'est mentionnée qu'en titre de l'avis et n'est pas développée par la suite. Aucun avis défavorable sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est exprimé.

Concernant les autres points :

Point n°7 - Berstett

A Berstett, comme le propose la Sous-Préfecture, la zone ouverte à l'urbanisation va être réduite à environ 1,5 ha seulement, impliquant une ouverture à l'urbanisation différenciée et donc un phasage. Précisons que la notice indique, données à l'appui, que la commune est en fort retard sur la croissance attendue initialement et qu'elle avait besoin de ces surfaces pour se développer. Notons également que dans l'analyse, le potentiel intramuros identifié avait fait l'objet d'une estimation de valorisation surestimée par rapport à son exploitation actuelle, compte-tenu des phénomènes de rétention foncière indépendants de la collectivité. C'est la dernière zone AU de la commune (seconde commune du territoire par son poids démographique) et son aménagement doit pouvoir s'envisager sur la totalité de la zone qui, au-delà de l'aspect démographique, permettra à Berstett de mieux organiser son maillage routier.

Point n° 65 – Wiwersheim

A Wiwersheim, le projet a, de toute évidence, été mal compris. Contrairement à ce qui est écrit dans l'analyse détaillée, ce n'est pas une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, mais bien la possibilité d'introduire de l'habitat, non directement lié à l'activité, et donc de la mixité, dans une zone d'activité classée en 1AU. Aussi le projet est-il maintenu en mettant en place des prescriptions plus « encadrantes » afin de garantir et de ne pas « minorer » le

potentiel économique du territoire. Notons au passage la possibilité de la zone actuelle de permettre, dès aujourd'hui, de l'habitat de fonction jusqu'à 150m², ce qui signifie que la zone peut déjà comporter une part très importante de logement et le projet du territoire ne consiste finalement qu'à mieux utiliser ces surfaces. A cet effet, il est prévu de :

- modifier le règlement écrit,
- modifier l'OAP du site, afin d'orienter la vocation principale de la zone vers l'activité.

Précisons que la notice explicative indique bien que l'aménagement de la zone 1AU de la commune (réduite dans le cadre de cette procédure) n'est pas suffisant pour assurer le développement « normal » de Wiwersheim, d'où la volonté d'adjoindre de l'habitat dans la zone d'activité mitoyenne à un secteur d'habitat et de mise en place de mixité des fonctions pour valoriser cette zone.

Point n°18 – Neugartheim-Ittlenheim

Concernant la « réouverture » à l'urbanisation de la zone 2AU à Neugartheim-Ittlenheim, il convient d'apporter la précision suivante : le certificat d'urbanisme délivré en 2021 (alors que la zone était encore classée en zone 1AU du PLUi en vigueur à l'époque) a « cristallisé » les droits à construire pour 18 mois (article L.410-1 du Code de l'Urbanisme). Le permis d'aménager déposé dans ce délai a ainsi pu être accordé le 10 novembre 2023, même si la zone a été reclassée en zone 2AU par la procédure de modification n°1 du PLUi approuvé le 30 juin 2022. En application du décret du 26 mai dernier, le permis d'aménager est valable 5 ans. L'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme protège ensuite les futurs acquéreurs des lots de toute évolution défavorable des règles d'urbanisme pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du PA. Au vu de ce cumul de dispositions, l'urbanisation de la zone peut actuellement être réalisée, ce qui fait que le classement en zone 1AU est maintenu.

Commentaire du commissaire enquêteur

Point n°7 : Berstett

Déjà traité, voir réponses pages 26 et 27 ci-dessus.

Point n°65 : Wiwersheim

Sujet déjà traité, voir réponse ci-dessus page 27.

Point n°18 : Neugartheim-Ittlenheim

Réponse argumentée.

4.6.2 Reclassement d'une partie de la zone Aa en Ab

La Direction départementale des territoires propose, à Dingsheim, de ne pas reclasser une partie de la zone Aa en Ab mais plutôt en As, spécifiquement dédiée aux serres (point 11). Elle émet un avis défavorable au classement Ab.

D'autre part, comme le SCOTERS, la DDT demande d'éviter que de nouvelles constructions viennent dépasser la ligne de crête, au risque de nuire à l'impact paysager.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Pour le bon fonctionnement de son exploitation, le porteur de projet, en agriculture biologique, prévoit la réalisation d'un bâtiment de stockage dont la hauteur ne dépassera pas 9m de haut, en plus de la réalisation de serres. Par contre, l'accompagnement paysager sera réalisé dans le respect de l'OAP Trame Verte et Bleue, ce qui garantira une bonne intégration paysagère du bâtiment. (cf. argumentaires déjà développés sur le sujet).

Commentaire du commissaire enquêteur

Thème déjà traité. Voir ma réponse page 27 ci-dessus.

4.6.3 Changement de destination d'un bâtiment situé en zone Aa

A Stutzheim-Offenheim (point 24), la DDT émet un avis réservé pour l'installation de la maison de santé en raison de sa situation dans le périmètre de protection de l'église inscrite comme monument historique (besoin de consulter l'UDAP), de son manque de centralité par rapport au village et enfin de la difficulté actuelle des accès.

Nota : Le SCOTERS souligne aussi ces thèmes mais sans évoquer le monument historique.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Le positionnement de ce bâtiment, au sein d'un écrin de verdure avec des boisements périphériques denses va largement limiter son impact visuel. S'agissant d'une construction existante, il n'y a pas d'enjeu en matière d'impact sur le monument historique. En matière d'accessibilité, si celle-ci n'est pas optimale à ce jour, elle sera optimisée à court terme par une connexion à la future liaison cyclable reliant Stutzheim à Hurtigheim prévue le long de la rue de Hurtigheim (un emplacement réservé est prévu à cet effet) et par l'aménagement d'un trottoir aux normes PMR qui passera devant le bâtiment en question. Le site sera donc aussi accessible par les habitants que l'actuel cabinet médical situé à moins de 200 mètres de là. A noter que le cabinet médical actuel a vocation à disparaître à court terme du fait du départ en retraite du médecin qui souhaite récupérer ce local pour un usage privé. Le projet de maison de santé se trouvera dans une position encore plus centrale entre les entités que forment Stutzheim et Offenheim.

Commentaire du commissaire enquêteur

En accord avec l'avis de la Communauté de Communes.

4.6.4 Préservation du patrimoine

Pour les bâtiments remarquables (point 94), la DDT souligne : « *Il conviendrait de compléter le diagnostic patrimonial figurant au rapport de présentation du PLUi en précisant les critères d'appréciation permettant de justifier une démolition partielle* ».

D'autre part (point 95, page 201 de la notice explicative. Article 2.7 UA), la DDT demande une précision rédactionnelle : « *Afin d'éviter toute ambiguïté, il conviendrait de supprimer, après modénatures les mots en pierre de taille, les modénatures devant être protégées indépendamment de la qualité de leur matériau* ».

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Ce point nécessite un arbitrage en conseil communautaire. En cas de validation par les élus, le dossier sera modifié en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur

En attente de la décision du conseil communautaire.

4.7 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alsace Eurométropole (reçu le 16/5/2025 après l'ouverture de l'enquête publique)

La CCI Alsace Eurométropole donne un avis favorable au projet.

5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

5.1 Au registre d'enquête « papier » de Truchtersheim

Observation N°1 :

Monsieur Stéphane A rue des coquelicots à Wiwersheim, demande comment sont prévus les accès rue des Coquelicots et rue La Fontaine. Il craint un surplus de circulation avec l'importance de l'habitat (environ 80 véhicules) et donc des nuisances sonores, de la pollution et des risques pour les enfants (**voir le croquis ci-dessous, OAP Page 346**).



Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Le projet consiste à utiliser les accès existants car la CeA ne souhaite pas autoriser de nouveaux accès sur la D180. Rappelons que le projet fait l'objet d'une réduction de surface et ainsi d'une diminution du nombre de logements attendus sur le secteur. L'aménagement envisagé suppose une réorganisation du projet en lien avec l'accueil du cimetière et la circulation douce prévue. La rue actuelle est dimensionnée pour recevoir un trafic local et, à ce titre, peut servir de point d'entrée à l'aménagement prévu.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet n'étant pas totalement abouti, M. Stéphane A devrait en suivre l'évolution.

Observation N°2 :

Monsieur Sébastien Le D représentant de la SAS AMIRAL demande la modification de la future voirie du lotissement « Westbruechel » à Kleinfrankenheim (**OAP page 267**).
(Voir les 2 plans et le courrier ci-dessous).



Monsieur,

Notre société a acquis en mars 2022 les parcelles cadastrées 243 AB 163 et 164 sur la commune de SCHNERSHEIM (à KLEINFRANKENHEIM).

Ce terrain est classé en zone UB et IAU.

Dans le PLU, notre terrain était déjà impacté par une bande de 2m pour la création d'un cheminement piéton-cycle.

Dans la modification proposée, une future « voirie principale » doit traverser notre parcelle située en zone UB qui fait environ 13,50m de largeur.

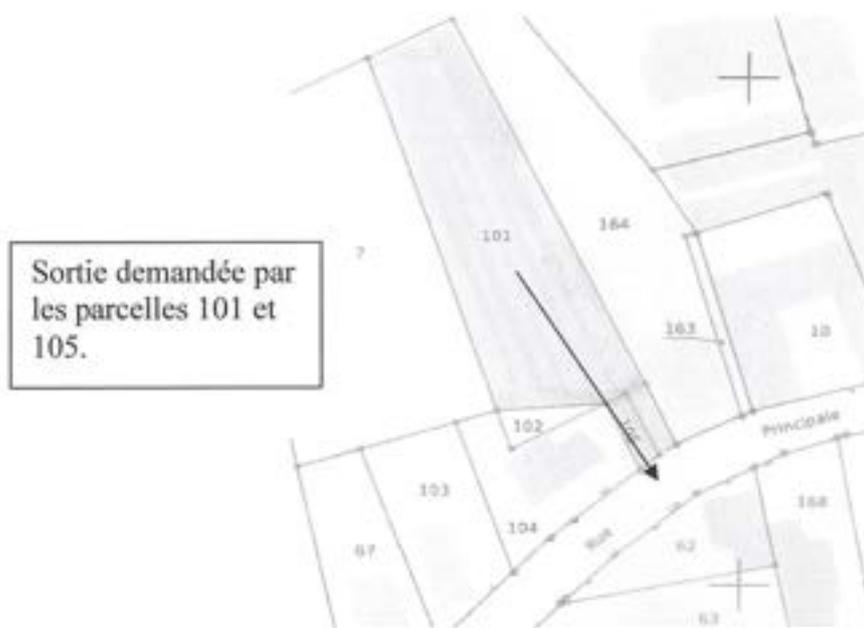
En enlevant la bande de 2m (parcelle n°163) notre terrain a encore 11,50m de large.

Si nous enlevons encore une largeur de 6m (à la parcelle n°164) pour la nouvelle voie, notre parcelle devient inconstructible puisqu'elle ne serait plus assez large (5,50m de largeur).

Nous vous demandons de supprimer cette voirie qui doit traverser notre parcelle.

Il est possible de la déplacer sur les parcelles juste à côté (parcelles cadastrées 243 AB 101 et 105 qui appartiennent à un seul et même propriétaire). Sur la rue principale, la largeur totale des parcelles 101 et 105 est de 7m (il s'agit d'un accès pour desservir le reste de la parcelle 101 qui est en zone IAU). Faire passer la future voirie à cet endroit reviendrait au même que sa fonction actuelle.

En espérant que vous accéderez notre demande, nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.



Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Le schéma de l'OAP est un schéma de principe et l'accès qui sera réellement aménagé peut parfaitement être décalé lors de l'aménagement opérationnel. En effet, l'OAP ne fixe qu'un tracé de principe, dont l'objet est d'assurer un bouclage sur la rue Principale. A ce titre son positionnement exact n'est pas défini et peut parfaitement être adapté lors d'un projet d'aménagement opérationnel, d'un côté ou de l'autre. Toutefois, il sera proposé au conseil communautaire de faire évoluer l'OAP sur ce point, car le principe d'aménagement reste inchangé.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le croquis étant un schéma de principe, M. Sébastien Le D devra maintenir le contact avec la Communauté de Communes pour connaître le projet final et l'axe de sortie.

Observation N°3 :

Monsieur Sébastien S, Président de la menuiserie Weidmann. Il souhaite acheter, à Durningen, l'ancien bâtiment (parcelle N°183) au nord du village, immédiatement à l'Ouest de la zone 1AU de 0,4 ha. Cet achat ne pourra se réaliser que s'il est assuré de bénéficier d'un changement de destination du bâtiment au profit de son entreprise de menuiserie.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure.

A ce stade de la procédure, il n'est plus possible d'accéder à la demande qui consisterait à ajouter un point nouveau au dossier n'ayant pas été présenté aux PPA, à la MRAe et au public.

Toutefois, les collectivités concernées considèrent avec intérêt le projet présenté et restent disposées à faire évoluer le PLUi ultérieurement afin de permettre ce projet qui ne génère pas de consommation foncière nouvelle et permettrait de valoriser un bâtiment dégradé qui n'intéresse pas le monde agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur

Certes, la demande ne fait pas partie de la modification n°2. M. Sébastien S doit toutefois maintenir le contact avec la Communauté de Communes qui accorde un intérêt à son projet.

Observation n°4 :

Passage de Monsieur René H qui souhaite des informations sur Wintzenheim-Kochersberg. Il n'est pas opposé à la création du périmètre délimité des abords (PDA) de l'église protestante.

Observation N°5 :

Monsieur Bertrand C pour la Société Claudon.B, propriétaire de la parcelle 13 à Kleinfrankenheim (section AB préfixe 243), secteur « Westbruechel ». Dans le cadre de l'OAP, il demande de pouvoir conserver l'accès à sa parcelle via le chemin rural et le chemin d'exploitation dont la largeur doit permettre le passage des engins agricoles. **(Voir le croquis ci-dessous).**



Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Le schéma de l'OAP est un schéma de principe et l'accès qui sera réellement aménagé peut parfaitement être décalé. Concernant l'accès actuel, ce dernier étant situé hors du périmètre de la zone à urbaniser, il ne devrait pas être impacté par le projet qui reste inchangé sur ce point. De plus, le principe d'une liaison est indiqué et devrait garantir le maintien de l'accès, sachant qu'aucune parcelle ne peut être enclavée, a minima, un droit de passage devrait être accordé.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le croquis de l'OAP demeure une ébauche. M. Bertrand C doit maintenir, à l'avenir, le contact avec la Communauté de Communes pour connaître le projet final.

Observation N°6 :

Monsieur Joseph K demande dans son courrier (classé n°2. Voir en 3° partie du rapport – Pièces jointes) la suppression de l'ER N°3 à Kuttolsheim. Il précise que cet ER existe depuis 2019, que rien n'a été entrepris depuis mais que cela représente 1/3 de la superficie de sa propriété.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

La suppression de cet emplacement réservé n'est pas prévue, la commune maintient son projet de « Réalisation d'un espace vert paysager à proximité de l'église ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Réponse claire, le projet étant maintenu.

Observation N°7 :

Monsieur Dominique V Directeur des pompes funèbres WEIDMANN de Schnersheim, demande qu'on lui accorde 25 ares en zone UE au nord-ouest de Wiwersheim (derrière la future caserne des pompiers) pour créer une chambre funéraire actuellement inexistante dans le Kochersberg. (Selon ses discussions avec le Président de la COM-COM et les Maires). (Voir le plan ci-dessous).



Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Après vérification, il apparaît que la zone « UE » en question autorise l'implantation d' « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». A ce titre le projet de funéraire fait partie des destinations possibles dans la zone spécifiée, moyennant le respect des dispositions réglementaires de la zone.

Commentaire du commissaire enquêteur

M. Dominique V doit maintenir le contact avec la Communauté de Communes pour faire aboutir son projet.

Observation N°8 : (courrier classé n°3, voir en 3° partie du rapport – pièces jointes)

Rencontre de Monsieur Marc W avec le commissaire enquêteur. Il demande dans son courrier :

1°) Que le terrain délimité en zone hachurée bleue (**sur le plan 1 ci-dessous**) soit reclassé en trame jardin de type 2 (conformément au règlement écrit modifié pages 10 et 11). Voir toute l'argumentation détaillée dans le courrier.



2°) Que le terrain délimité sur le plan 2 (**voir le plan ci-dessous**) par la zone hachurée bleue bénéficie d'une protection de type 4 (règlement écrit modifié page 7). Voir l'argumentation détaillée dans le courrier.

3°) La modification du type de protection de 3 bâtiments remarquables en jaune hachuré sur le plan ci-dessous. Actuellement classés en protection de type 3, il souhaite un passage en type 2 (chapitre 1 du règlement écrit modifié page 7)



Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Les demandes exprimées s'inscrivent effectivement dans la volonté de préservation du patrimoine et du cadre de vie du territoire. Toutefois, les demandes faites ne représentent pas l'ensemble des personnes concernées par l'indivision. A ce titre, la commune ne souhaite pas, en l'état, accéder à la demande.

La collectivité reste néanmoins disposée à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point en cas d'accord de l'ensemble des indivisaires.

Commentaire du commissaire enquêteur

La collectivité reste ouverte à la demande sous réserve d'un accord de toutes les personnes concernées.

5.2 Au registre d'enquête « papier » de Wintzenheim-Kochersberg

Observation N°1 :

Madame Alexia L donne un avis favorable au projet de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) à Wintzenheim-Kochersberg.

Observation N°2 :

Madame Mireille S donne un avis favorable au projet de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) à Wintzenheim-Kochersberg.

5.3 Au registre d'enquête électronique « dématérialisé »

Observation N°1 : Sans objet. Test de contrôle du registre « dématérialisé » par le commissaire enquêteur (voir ci-dessus page 24).

Observation N°2 : (Voir en 3^o partie du rapport – Pièces jointes).

Strasbourg Électricité Réseaux demande (Règlement écrit modifié page 79 et 80) : « ...dans la zone IAU, à l'article 2.2, le règlement écrit ne prévoit pas de disposition dérogatoire concernant les postes de transformation en ce qui concerne la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives. Cette dérogation permettrait de limiter les dimensions du terrain d'assiette nécessaire à l'installation du poste de transformation, qui est à la charge de l'aménageur ou de la collectivité.

Nous espérons que vous recommanderez l'intégration de ces dispositions dérogatoires dans les articles 2.1 et 2.2 des différentes zones ».

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

La collectivité est favorable à introduire la demande, qui permet de réduire l'emprise foncière des équipements nécessaire aux réseaux de distribution électrique. L'élargissement de ce point à d'autres zones que IAU nécessite un arbitrage en conseil communautaire. En cas de validation par les élus, le dossier sera modifié en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur

Demande justifiée, en attente d'une décision du conseil communautaire.

Observation N°3 et 4 : (Dossier de 51 pages non diffusé)

La société de transport pétrolier par pipeline « TRAPIL » a envoyé un document de 51 pages, mais la Com-Com n'est plus vraiment concernée.

Observation N°5 : (Voir en 3° partie du rapport – pièces jointes)

Mme Aurore D, propriétaire à Rumersheim rue du village, signale que sa maison se trouve actuellement à cheval entre la zone UA et la zone N, ce qui n'était pas le cas avant la modification du PLUi en 2019.

Elle demande un déplacement de la limite de la zone UA de 100 mètres vers le sud, pour que sa maison et l'ensemble de la parcelle soient en zone constructible (**voir le plan ci-dessous**).



Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

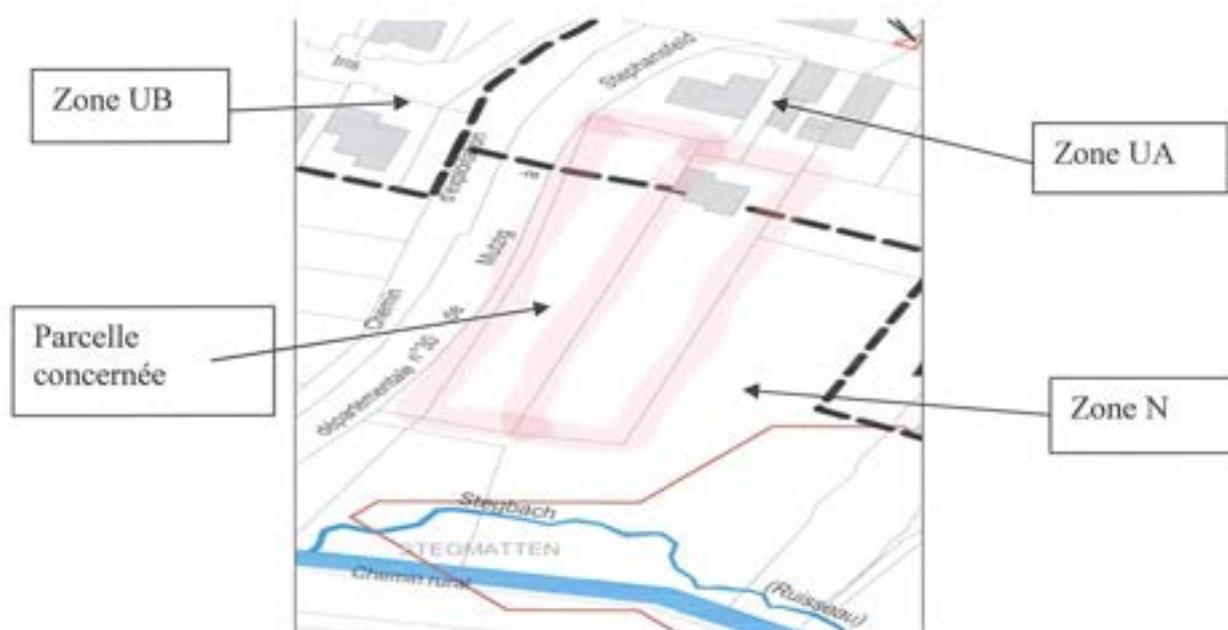
Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure. De plus, la nature de la demande ne relève pas d'une procédure de modification, mais de « révision » du PLUi. Il n'est pas possible de donner de suite favorable à cette demande dans la cadre de la présente procédure. Toutefois, la collectivité reste disposée à étudier plus en détail la situation et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur

Mme Aurore D devra maintenir le contact avec la Communauté de Communes pour se manifester lors d'une prochaine procédure.

Observation N°6 : (Voir en 3° partie du rapport – pièces jointes)

Monsieur Thomas S, propriétaire à Rumersheim rue du village, signale la même erreur de limite de la zone UA que sa voisine immédiate (voir l'observation N°5 ci-dessus). Il demande, au minimum, que la limite de la zone UA soit déplacée vers le sud dans l'alignement de la limite de la zone UB plus à l'Ouest, ou au mieux, au droit du panneau d'entrée du village (voir le plan ci-dessous).



Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure. De plus, la nature de la demande ne relève pas d'une procédure de modification, mais de « révision » du PLUi. Il n'est pas possible de donner de suite favorable à cette demande dans la cadre de la présente procédure. Toutefois, la collectivité reste disposée à étudier plus en détail la situation et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point.

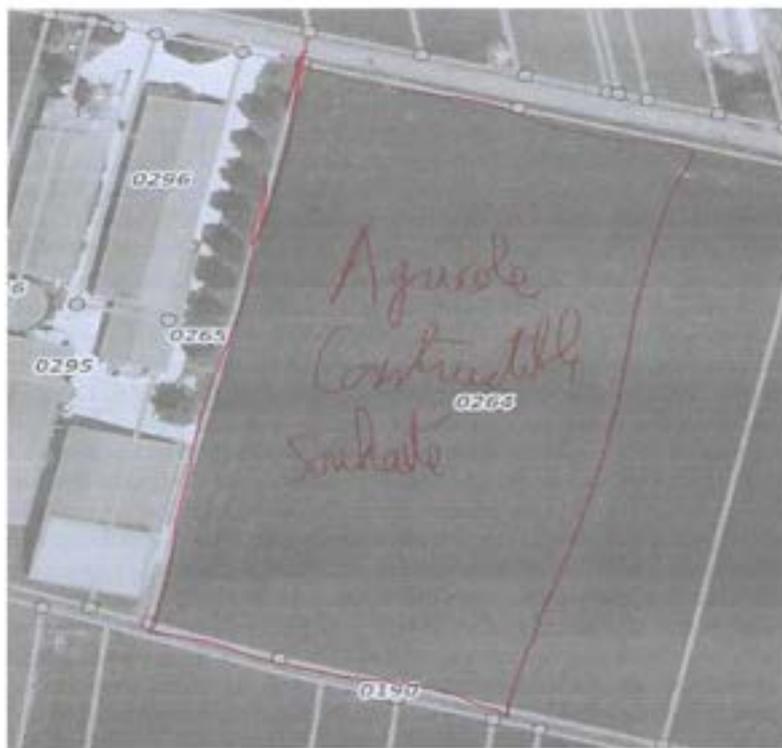
A noter que la limite des zones du PLUi évoquée correspondent en tout point à celle du PLU communal de Berstett, approuvé le 30 juin 2016. Ainsi le zonage concerné n'a pas été modifié au PLUi depuis cette date.

Commentaire du commissaire enquêteur

M. Thomas S devra maintenir le contact avec la Mairie de Berstett et la Communauté de Communes pour se manifester lors d'une prochaine procédure.

Observation N°7 : (Voir en 3° partie du rapport – pièces jointes)

Monsieur Guillaume J à Hurtigheim, demande, en raison de nouvelles règles de biosécurité, qu'une partie de sa parcelle n°264 (actuellement en Aa, voir le croquis ci-dessous) située à l'Est de son exploitation puisse être reclassée en agricole constructible. Ceci afin de pouvoir séparer les flux entre animaux et matériel agricole, ainsi que pour réaliser un local douche et coin repas pour le personnel.



Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure.

A ce stade de la procédure il n'est plus possible d'accéder à la demande. A noter que, à l'Ouest, attenant à l'exploitation, la zone agricole permet tout type de projet, car classée « Ac ».

Il semble donc possible de pouvoir étendre l'exploitation. Toutefois, la collectivité reste néanmoins disposée à étudier plus en détail la situation et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point en cas d'impossibilité avérée de réaliser le projet du côté Ouest.

Commentaire du commissaire enquêteur

Solution à l'ouest de l'exploitation à étudier.

Observation N°8 :

Madame Sandrine B agricultrice à Dingsheim demande, en explicitant le fonctionnement de son exploitation, ce que le point 11 (voir ci-dessus page 6) du projet du PLUi propose également. Le reclassement de sa parcelle de 1 ha en zone Ab.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

La collectivité soutient les initiatives qui vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement et de la transition écologique. A ce titre le point est maintenu. A noter que la collectivité a eu connaissance du projet de bâtiment de stockage au cours de l'enquête publique, en plus du projet de serres déjà connu avant l'enquête publique. Toutefois il convient de préciser que le porteur de projet sera tenu de mettre en application les dispositions spécifiques inscrites dans l'OAP Trame verte et bleue et plus particulièrement du volet agricole qui fixe des orientations sur l'intégration paysagère dans le milieu agricole. Ainsi, à charge du porteur de projet de mettre en œuvre les dispositions spécifiques à ce sujet. De plus il reviendra au service instructeur et aux élus locaux d'en faire respecter les principes fixés si le projet devait avoir un impact paysager négatif.

Commentaire du commissaire enquêteur

Thème très évoqué tout au long de l'enquête (point n°11 du dossier d'enquête). Réponse claire, d'autant que le classement en zone Ab est dans le projet de modification n°2 du PLUi.

Observation N°9 :

Le Crédit Mutuel Aménagement évoque le projet de lotissement sur le secteur « Bruchgraben » à Furdenheim qui fait l'objet d'une modification de l'OAP concernant le phasage.

Le courrier propose un phasage par tranche mais surtout un aménagement du secteur totalement différent de celui du projet de modification n°2. (Voir le projet proposé ci-dessous).

Principes d'aménagement

ILLUSTRATION GRAPHIQUE DE LA PROPOSITION



Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

La demande exprimée semble a priori en contradiction avec le projet de la commune qui consiste à « décaler » l'ouverture à l'urbanisation de la zone de 2025 à 2030. De plus aucune modification du schéma de principe d'organisation de la zone n'était prévue.

Il n'est pas prévu d'accélérer l'aménagement de ce secteur et la commune souhaite se laisser le temps d'absorber la population nouvelle en cours d'installation dans les aménagements en phase d'achèvement. Il n'est pas envisagé de faire évoluer ce point de modification. Toutefois, la collectivité reste néanmoins disposée à étudier plus en détail la demande et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur

La proposition ne correspond pas du tout au projet de la Communauté de Communes.

Observations N°10-11-12-13-14 :

Monsieur Sergio S, Madame Birgit B, Monsieur Joseph A, Maxime D et Camille L déclarent être favorables, à Dingsheim, au reclassement de la parcelle (point 11) de Madame B en zone Ab.

Commentaire du commissaire enquêteur

« Mini pétition » de 5 personnes pour soutenir la demande de Mme Sandrine S (point 11 du dossier et observation N°8 ci-dessus page 47). La parcelle sera classée en zone Ab.

Observation N°15 :

Dans le cadre de l'OAP IAU « Kleinfeld » à Willgottheim M. Charles L demande que l'accès principal du futur lotissement soit déplacé vers le nord afin de rejoindre le chemin d'exploitation existant dans le prolongement de la rue du Rittweg. Cet accès faciliterait le déplacement des engins de chantier, des services publics, éboueurs etc...

D'autre part, l'accès actuel pourrait être maintenu pour les piétons et cycles. Cela préserverait la quiétude des habitants de la rue du Kochersberg.

Cette demande s'inscrit dans le cadre du projet de création d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL). Un contact a été déjà engagé avec la Mairie de Willgottheim.

Voir le plan ci-dessous.



Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure. A ce stade de la procédure il n'est plus possible d'accéder à la demande qui consisterait à ajouter un point nouveau au dossier n'ayant pas été présenté aux PPA, à la MRAe et au public.

La collectivité reste néanmoins disposée à étudier la demande dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.

Commentaire du commissaire enquêteur

Réponse claire. M. Charles L devrait toutefois suivre l'évolution du dossier car certaines OAP peuvent évoluer.

Observation N°16 :

L'Association de Sauvegarde des Maisons Alsaciennes (ASMA) conteste la rédaction du point N° 94 : Mettre à jour les conditions de démolition des bâtiments remarquables.

Pour l'association, la protection n'est pas suffisante. S'appuyant sur l'avis de la DDT (chapitre 5. Préservation du patrimoine bâti et encadrement des démolitions partielles...), elle propose que l'autorisation de démolition partielle des bâtiments de protection de type 1 et 2 soit soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il ne relève pas de la collectivité de modifier le périmètre d'intervention de l'ABF. Les propositions de modification de la rédaction de la règle proposées par la préfecture seront intégrées à la modification.

Commentaire du commissaire enquêteur

En accord avec la réponse de la Communauté de Communes

Observation N°17 :

Alsace Nature souhaite que le PLUi ait le souci de la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de prévoir, à terme, une articulation entre le PLUi et les Aménagements fonciers.

Des formulations ou additifs sont demandés aux pages 170,171 et 172 du règlement écrit. Les propositions sont écrites en vert dans le document d'Alsace Nature. Elles concernent :

1. Ripisylves et ensembles arborés – protection de type A.
2. Alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés – protection de type B.
3. Haies et boisements – protection de type C.

Des modifications dans la rédaction des points 90 et 70 du règlement écrit.

Des critiques et demandes de justification (idem DDT sous préfet de Saverne et Chambre d'Agriculture notamment) concernant l'ouverture à l'urbanisation de Berstett, Kuttolsheim, Furdenheim et Wiwersheim.

A Dingsheim, sujet évoqué souvent, l'association propose un reclassement de zone en As au lieu de Ab (idem CDPENAF et DDT) et de veiller aux prescriptions paysagères (idem Chambre Agriculture).

Alsace Nature demande si le rapport sur la consommation d'espace, tel que prévu par le code général des collectivités locales (article L2231-1), est en cours de réalisation ?

Il est demandé en cas d'urbanisation des « dents creuses » qu'une attention soit portée aux arbres et boisements existants. La formulation suivante est proposée :

« Afin, notamment, de prévenir les îlots de chaleur et de préserver la biodiversité, les projets d'urbanisation, y compris en périmètre urbanisé ("dents creuses"), devront tenir compte et composer avec les éléments végétaux existants en les intégrant dans le projet plutôt que de les détruire au prétexte de plantations nouvelles ».

Proposer un règlement spécifique aux vergers pour conserver une « ambiance verger ».

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Voir les réponses faites à la MRAe et aux PPA. Concernant le rapport triennal sur l'artificialisation des sols, ce dernier est consultable et peut être obtenu auprès de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES. Précisons que ce dernier ne remet pas en cause le projet de la présente modification. La communauté de communes est bien consciente de l'enjeu que représente la conservation des arbres au sein du tissu urbanisé. Bien que des dispositions relatives aux espaces verts et aux plantations existent dans le règlement (même en zone UA), la mise en œuvre d'une règle qualitative sur les éléments végétaux paraît trop complexe dans sa mise en œuvre et potentiellement très impactante sur le processus de densification, qui permet avant tout d'éviter l'étalement urbain.

Commentaire du commissaire enquêteur

En accord avec la réponse de la Communauté de Communes.

FIN DE LA PARTIE RAPPORT

Fait et clos à Drusenheim, le 9/7/2025

Gérald CANTONNET
Commissaire enquêteur



DEUXIEME

PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – CONCLUSIONS

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E25000012 / 67 du 24 février 2025, Monsieur le 1^{er} vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Gérard CANTONNET en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland et la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour d'un monument historique à Wintzenheim-Kochersberg.

Objet de l'enquête publique

Cette enquête publique conjointe concerne 2 projets différents :

- 1° La modification n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.
- 2° La proposition de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour d'un monument historique, l'église protestante de Wintzenheim-Kochersberg.

Ce rapport ne traite uniquement que de la modification n°2 du PLUi

(La proposition de création d'un périmètre délimité des abords (PDA), autour de l'église protestante de Wintzenheim-Kochersberg et de son enclos paroissial, fait l'objet d'un autre rapport).

La présente modification n°2 du PLUi vise à la mise en œuvre du projet de territoire tel que défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi du Kochersberg et de l'Ackerland, dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement du territoire.

Le projet de la modification compte 100 points différents, dont 2 points retirés et 2 points ajoutés suite à la concertation publique. La majorité des 23 communes couvertes par le PLUi est spécifiquement et territorialement impactée par un point de modification.

En raison de l'importance de la modification n°2 du PLUi, la Communauté de Communes a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale.

La concertation

La période de concertation s'est déroulée du 7 décembre 2023 au 2 décembre 2024. Pendant cette période le dossier était consultable au siège de la Communauté de Communes et sur son site internet. Une douzaine de doléances de particuliers a été traitée, ce qui représente une très faible mobilisation du public pour un territoire qui compte plus de 26.000 habitants.

Le dossier d'enquête publique

Bien que volumineux, je considère que le dossier d'enquête est de compréhension aisée, bien adapté à la lecture du public et au déroulement d'une enquête.

Les avis des Services de l'État, des Personnes Publiques Associées ou Consultées (détails ci-dessus pages 26 à 38)

7 organismes ont donné leur avis par écrit :

- La Collectivité européenne d'Alsace ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS) ;
- La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin ;
- La Chambre d'Agriculture d'Alsace ;
- La Mission régionale d'autorité environnementale ;
- La Direction départementale des territoires (avis reçu en cours d'enquête publique) ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole (avis reçu en cours d'enquête publique).

Quelques observations ou recommandations portent sur des demandes de modifications du règlement écrit, de la protection de l'environnement et de l'intégration paysagère.

L'autorité environnementale insiste sur la protection du hamster à Pfulgiesheim, demande que les superficies des zones modifiées soient précisées et qu'un tableau mette à jour les surfaces des zones du PLUi.

La ligne de crête de Dingsheim est plusieurs fois évoquée, tant pour un reclassement de zone agricole que pour la protection du paysage.

Enfin, le thème majeur demeure celui de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU reclassées en 1 AU. Les avis des services de l'Etat et de certaines Personnes Publiques Associées sont parfois contradictoires (plus de détails ci-dessous au chapitre : « Concernant les ouvertures à l'urbanisation, les OAP, l'habitat ». Pages 55 et 56).

Au bilan, dans l'ensemble les avis sont favorables d'autant que de nombreuses recommandations destinées à améliorer le projet sont prises en compte par la Communauté de Communes.

Le déroulement de l'enquête et l'attitude du public

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions, les rencontres avec le public se sont tenues dans une ambiance détendue et courtoise. Toutefois, malgré une très large information, le projet de modification n°2 du PLUi a plus mobilisé les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées que les concitoyens.

Cela peut s'expliquer en partie par la période de concertation qui a duré une année avant l'ouverture de l'enquête publique et par le fait que la centaine de points de modification n'a pas toujours d'incidence sur le quotidien des administrés.

Au total, je n'ai rencontré que 9 personnes (8 à Truchtersheim et 1 à Wintzenheim-Kochersberg). Pour le reste, les observations ont été déposées sur le registre dématérialisé et une, en mon absence, sur le registre papier de Wintzenheim-Kochersberg. (Seules 3 observations, toutes favorables, concernent la modification du périmètre délimité des abords).

Au bilan :

- Registre de Truchtersheim, 8 observations dont 3 courriers ;
- Registre de Wintzenheim-Kochersberg, 2 observations ;
- Registre dématérialisé, 17 observations.

NOTA : Le registre dématérialisé a toutefois enregistré :

- 486 visiteurs
- 480 visionnages
- 422 téléchargements (Voir ci-dessous les statistiques de consultations)



Statistiques de consultations du registre dématérialisé

2 – ANALYSE DE LA SITUATION

Concernant l'environnement et la préservation paysagère

L'évaluation environnementale totale de 2019 n'a pas été actualisée dans son intégralité, ses conclusions étant toujours valables.

Toutefois, la Communauté de Communes a choisi de procéder à une évaluation environnementale du projet, estimant que l'ensemble des points de modification (en particulier le reclassement de certaines zones 2AU en zone 1AU) nécessitait la réalisation d'une évaluation environnementale.

Au bilan, sur 100 modifications 46 points n'ont aucune incidence notable sur l'environnement.

41 points ont une incidence positive, notamment sur le paysage, le cadre de vie, le patrimoine bâti et la sécurisation des déplacements.

13 points ont une incidence négative, cela concerne essentiellement la consommation d'espace.

A Dingsheim, le SCOTERS demande d'éviter que de nouvelles constructions viennent dépasser la ligne de crête, au risque de nuire à l'impact paysager.

Dans le cadre de l'intégration paysagère, la Chambre d'Agriculture d'Alsace a demandé d'introduire 2 additifs dans le règlement écrit concernant l'enlèvement des haies / arbres et l'entretien des ripisylves, bords de cours d'eau.

La Mission régionale d'autorité environnementale souligne la présence du hamster dans le secteur de Pfulgiesheim et demande que la modification n°2 du PLUi prenne cette contrainte en compte.

Elle recommande aussi de préciser les surfaces lors des évolutions de zonage.

Conclusion partielle

En réponse au SCOTERS, la Communauté de Communes confirme que l'implantation des constructions et l'accompagnement paysager des abords seront réalisés dans le respect de l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE, dont les volets paysager et agricole garantiront une bonne intégration paysagère du bâtiment.

La Communauté de Communes a bien pris en compte la demande de la Chambre d'Agriculture d'Alsace. Les additifs demandés ne peuvent pas être insérés immédiatement dans le règlement écrit mais ils feront l'objet d'un arbitrage en conférence des maires et en conseil communautaire (voir ci-dessus page 28).

La contrainte du hamster évoquée par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a été prise en compte car, après vérification (données 2024), il s'avère que le terrier le plus proche de la zone concernée à Pfulgiesheim se trouve à 1,5 km (voir ci-dessus pages 31 et 32). L'évaluation environnementale sera mise à jour dans ce sens.

La Communauté de Communes confirme qu'elle mettra à jour les superficies dans le dossier.

Au bilan, je considère que le projet s'avère majoritairement positif pour l'environnement. La prise en compte des demandes et recommandations permet incontestablement d'améliorer la préservation de la nature et la sauvegarde des paysages.

Concernant les ouvertures à l'urbanisation, les OAP, l'habitat

Les modifications du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que les ouvertures à l'urbanisation des zones 2 AU demeurent les thèmes principaux de cette modification n°2 du PLUi.

Ces ouvertures à l'urbanisation ne sont pas perçues de la même manière par tous les services de l'Etat. Si certains organismes sont plutôt favorables à l'évolution, quitte à demander des justifications, la Direction Départementale des Territoires et la Chambre d'Agriculture d'Alsace dénoncent le nombre trop important de reclassement de zones 2 AU en 1 AU.

Les communes de Berstett, Neugartheim-Ittlenheim et Wiwersheim sont nommément citées.

La modification de zonage à Dingsheim (Point 11. Voir ci-dessus page 6) s'avère aussi contradictoire. Certains services de l'Etat ou Personnes Publiques Associées sont favorables à un reclassement en zone Ab d'autres en As.

A cet effet, l'agricultrice de Dingsheim a rédigé un courrier (voir en 3^o partie du rapport – Pièces jointes) pour argumenter sa demande de reclassement en zone Ab, comme le prévoit le projet de modification n°2 du PLUi.

Conclusion partielle

La Communauté de Communes a tenu compte des remarques et demandes des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées :

- Pour la commune de Berstett

Suite au courrier du Sous-préfet de l'arrondissement de Saverne, la zone ouverte à l'urbanisation sera réduite à environ 1,5 ha impliquant, par ailleurs, un phasage dans le temps. Je souligne que Berstett ne dispose que de très peu de foncier et que cette zone AU est la dernière dont elle dispose.

- Pour la commune de Neugartheim-Ittlenheim

L'autorisation d'urbaniser est déjà régulièrement obtenue.

- Pour la commune de Wiwersheim :

La commune connaît des problèmes de développement démographique avec une légère baisse de sa population et doit donc développer son urbanisation. Je souligne que le projet ne génère pas de consommation foncière car la partie constructible est prise sur une zone IAUXa déjà aménageable, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

D'autre part, ce mixage sur une même zone : entreprises, logements, commerces permettra de relancer l'attractivité de la commune et de développer le lien social. Enfin, la présence de logements (avec une densité de 30 logements / ha) à proximité des sites d'activités ne peut qu'être favorable aux déplacements doux, marche, vélos, trottinettes...

A Dingsheim, le reclassement d'une partie de la zone Aa en zone Ab est, à mon sens, parfaitement justifié. L'exploitante a besoin pour le fonctionnement de son exploitation et pour les besoins de son activité, en plus de la réalisation de serres, d'un bâtiment pouvant atteindre les 9 m de haut.

Afin de tenir compte de l'impact paysager du projet, l'implantation du bâtiment et l'accompagnement paysager des abords seront réalisés dans le cadre de l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE,

Le règlement écrit

Le règlement écrit fait l'objet de nombreuses modifications, 30 points. Je considère que les modifications sont pertinentes car elles prennent à la fois en compte les exigences de l'évolution de l'urbanisme et les contraintes du changement climatique.

Les demandes des administrés

En rapport avec le dossier d'enquête publique

Sur les 27 observations recueillies pendant l'enquête publique, 6 au registre dématérialisé concernaient le dossier du PLUi avec le même thème : le reclassement d'une partie de la zone Aa en zone Ab à Dingsheim.

L'observation N°8 (voir page 47) émane de l'exploitante agricole, les autres (observations 10, 11, 12, 13 et 14, pages 48) proviennent de clients voulant soutenir l'exploitante.

Une autre observation (N°9. Voir page 48) concerne le projet du secteur « Bruchgraben » à Furdenheim. Le Crédit Mutuel Aménagement propose un schéma totalement différent et beaucoup plus précoce dans le temps. La Communauté de Communes n'envisage pas d'accepter cette proposition qui accélérerait un programme prévu vers 2030.

Sans rapport avec le dossier d'enquête publique

20 observations ne sont pas en rapport avec le dossier d'enquête publique mais la Communauté de Communes n'a émis que 3 avis négatifs (observations N°6 page 42, N°9 page 48 et N°16 page 49).

Elle est favorable à la demande de Strasbourg Electricité Réseaux (observation N°2. Pages 44-45).

Dans les autres cas, la Communauté de Communes propose d'attendre une nouvelle procédure (révision par exemple) et pour certaines demandes paraissant utiles pour la collectivité (observation N°3 page 41 et N°7 page 42-43) de les étudier avec intérêt.

3 – AVIS MOTIVÉ

Je tiens à souligner la qualité du dossier d'enquête publique et la pertinence du mémoire en réponse que m'a adressé la Communauté de Communes.

Cette enquête publique bien préparée en amont par une longue période de concertation démontre que la Communauté de Communes a le souci constant de vouloir s'adapter aux réalités de son territoire.

Au bilan, m'appuyant sur mes conclusions et mon analyse de la situation évoquées aux paragraphes ci-dessus, je souligne que, dans le but d'améliorer son projet de modification n°2 du PLUi, la Communauté de Communes a bien tenu compte des demandes ou recommandations des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées. Dans les autres cas, elle a su justifier ses choix par des arguments fondés sur la bonne connaissance de ses dossiers.

Souci constant du bien être des habitants, le PLUi embrasse très largement les problématiques sociales, notamment du logement, environnementales et économiques pour le meilleur développement de la Communauté de Communes. Le projet prend donc bien en compte l'intérêt général.

Je constate que cette modification n°2 du PLUi n'a pas d'incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et que ses objectifs s'inscrivent de manière globale dans ceux du SCOTERS.

Enfin, je confirme qu'il n'y a aucune opposition au projet, ce qui plaide en sa faveur, mais aussi que cette modification n°2 s'avère indispensable pour actualiser le règlement du PLUi aux nouvelles exigences de l'urbanisme et de la société.

Aussi, après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette enquête, j'estime être en mesure de donner un « **Avis favorable** » au projet de modification n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

Fait et clos à Drusenheim, le 9/7/2025

Gérald CANTONNET
Commissaire enquêteur



TROISIEME

PARTIE

PIECES JOINTES

PIECES JOINTES

Demande de mémoire en réponse du commissaire enquêteur en date du 16/06/2025

Mémoire en réponse de la Communauté de Communes en date du 30/06/2025

Certificats d'affichage de la Communauté de Communes et de Wintzenheim-Kochersberg

Copies des 2 registres d'enquête publique

Copies des observations recueillies dans le registre électronique dématérialisé

EN ANNEXE

Le registre d'enquête publique mis à la disposition du public à la Communauté de Communes

PROCÈS - VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS
RECUEILLIES ET DEMANDE DE MÉMOIRE EN RÉPONSE

- Objet** : Enquête publique du 12 mai au 11 juin 2025.
Références : Arrêté du Président de la Communauté de Communes en date du 10/4/2025.
Pièces jointes : Observations inscrites aux 2 registres d'enquête.
Observations inscrites au registre dématérialisé.

Monsieur le Président,

Le mercredi 11 juin 2025, l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland et à la délimitation du périmètre des abords d'un monument historique à Wintzenheim-Kochersberg a été close.

1 – Ambiance générale de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions, les rencontres avec le public se sont tenues dans une ambiance détendue et courtoise. Toutefois, le projet de modification a plus mobilisé les services de l'Etat et les PPA que les concitoyens. C'est peut-être le résultat de la longue période de concertation ?

Le personnel du Trèfle m'a aimablement facilité la tâche dans tous les domaines.

Au total, je n'ai rencontré que 9 personnes (8 à Truchtersheim et 1 à Wintzenheim-Kochersberg). Pour le reste, les observations ont été déposées sur le registre dématérialisé et une, en mon absence, sur le registre papier de Wintzenheim-Kochersberg. (Seules 3 observations, toutes favorables, concernent la modification du périmètre délimité des abords).

Au bilan :

- Registre de Truchtersheim 8 observations ;
- Registre de Wintzenheim-Kochersberg 2 observations ;
- Registre dématérialisé 17 observations.

NOTA : Le registre dématérialisé a toutefois enregistré :

- 486 visiteurs
- 480 visionnages
- 422 téléchargements

2 – Les observations les plus courantes

Les demandes ou remarques des services de l'État et des PPA sont très variées. Un thème important émerge, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Elle est parfois incomprise, critiquée, des avis défavorables sont même émis (DDT sous-préfet de Saverne, Chambre d'Agriculture et Alsace Nature) pour Berstett, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim et Wiwersheim.

L'intégration paysagère de la ligne de crête de Dingsheim et la modification d'une partie de la zone Aa (point 11) sont évoquées aussi plusieurs fois avec des avis contradictoires.

Le sous-préfet de Saverne (DDT), la CDPENAF et Alsace Nature émettent un avis défavorable au reclassement d'une partie de la zone Aa en Ab et proposent un reclassement en As.

Sans s'y opposer, la CDPENAF évoque la ligne de crête, les hauteurs des constructions et propose un reclassement en As pour rester en compatibilité avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOTERS.

Le reclassement en Ab est soutenu par la Chambre d'Agriculture et la MRAe. Cette dernière souhaite toutefois une étude paysagère en raison de la position en ligne de crête.

Le SCOTERS demande que l'on reconsidère la décision.

NOTA : La propriétaire de la parcelle concernée à Dingsheim a déposé un courrier (observation n°8 sur le registre dématérialisé) argumentant la proposition du projet du PLUi et 5 observations soutiennent sa demande.

Enfin, la MRAe insiste pour que la protection du Hamster demeure une priorité, notamment à Pfulgiesheim en raison du reclassement d'une partie de la zone Aa en Ab.

3 – Observations et remarques des services de l'État, des Personnes Publiques Associées ou Consultées

3.1 Avis de la Collectivité européenne d'Alsace (25/2/2025)

Par courriel, la Collectivité Européenne d'Alsace déclare que le projet n'appelle aucune observation de sa part.

3.2 Avis du SCOTERS (1/4/2025)

Par un extrait de procès-verbal du Bureau Syndical en date du 1^{er} avril 2025, le SCOTERS souligne que la modification n°2 du PLUi s'inscrit de façon globale dans ses propres objectifs.

Toutefois, il fait 4 remarques ou recommandations :

Concernant le point 7 de la commune de Berstett, le SCOTERS souhaite que la mairie phase la programmation de son projet d'urbanisation et augmente sa densité de logements pour tendre vers 25 logements / hectares.

Concernant le point 11 de la commune de Dingsheim, le SCOTERS demande d'éviter que de nouvelles constructions viennent dépasser la ligne de crête, au risque de nuire à l'impact paysager. D'autre part, le reclassement de la zone Aa en Ab serait à reconsidérer.

Concernant le point 24 de la commune de Stutzheim-Offenheim, le SCOTERS demande qu'un accès en mode doux soit garanti.

Concernant le point 65 de la commune de Wiwersheim. Si le projet va dans le sens des orientations du SCOTERS, celui-ci demande que le logement aidé soit abordé et que des dispositifs d'économie d'énergie et de renouvelable puissent être intégrés dans la conception des constructions.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant les recommandations du SCOTERS ?

Réponse de la COM-COM

3.3 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin (10/4/2025)

La CDPENAF est favorable au projet de modification n°2 du PLUi et ne fait qu'une observation concernant le point 11 de la commune de Dingsheim.

La CDPENAF recommande le classement d'une partie de la zone Aa en As plutôt qu'en Ab, comme proposé par le projet. La CDPENAF souligne que le classement Ab offre des possibilités plus étendues (logements, bâtiments agricoles et hauteur des constructions) alors que cette zone est située en ligne de crête. En outre, un classement As serait plus compatible avec le Document d'Orientation et Objectifs (DOO) du SCOTERS pour la partie intégration paysagère.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette observation de la CDPENAF ?

Réponse de la COM-COM

3.4 Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace (14/4/2025)

3.4.1 Concernant les points de modifications liés aux éléments de paysage à préserver ou à restaurer, notamment sur les communes de Durningen et Gougenheim.

La Chambre d'Agriculture souligne que les dispositions du PLUi ne peuvent pas imposer la nature des cultures, interdire le retournement des prairies ou obliger la plantation de haies.

Elle rappelle que : *« La notion d'éléments à « préserver » ou à « restaurer » doit s'appuyer sur l'existant, qui présente un caractère fonctionnel ou dégradé (à restaurer), mais ne peut être invoquée pour créer de nouveaux espaces naturels en fonction des velléités locales ».*

Elle demande au Règlement écrit modifié (Titre II : Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, chapitre 2 points 1, 2 et 3 pages 9 et 10) : ***« d'introduire une exception à ce titre dans les possibilités de déroger à l'enlèvement de haies / arbres en cas de modification du parcellaire agricole conduisant à une amélioration des conditions de cultures, sachant que cette exception sera compensée par la relocalisation d'un élément végétal équivalent à celui supprimé ».***

D'autre part, la Chambre d'Agriculture souhaite aussi qu'une attention particulière soit portée à l'entretien des ripisylves et bords de cours d'eau pour une meilleure évacuation des eaux pluviales. A ce titre, il est demandé un additif pour les équipements collectifs, aux mêmes 3 points (1, 2 et 3 pages 9 et 10 du Règlement écrit modifié) : *«... s'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations, fossés de drainage ou d'évacuation) ou d'ouvrages d'infrastructures ».*

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant les demandes de la Chambre d'agriculture ?

Réponse de la COM-COM

3.4.2 Concernant les points de modification liés aux zones à urbaniser (consommation foncière).

- Ouverture de la zone 2AU à Berstett ;
- Ouverture de la zone 2AU à Kuttolsheim ;
- Réouverture de la zone 2AU à Neugartheim-Ittlenheim ;
- Ouverture pour l'habitat de la zone AU initialement destinée aux activités économiques à Wiwersheim.

La chambre d'Agriculture s'interroge :

- Sur le bien fondé de ces ouvertures à l'urbanisation alors que de nombreuses zones IAU restent actuellement non aménagées. Le besoin de reclassement est-il nécessaire dès à présent ?
- Sur la possibilité de reclasser certaines zones IAU présentant des difficultés d'aménagement en 2AU (cas de Wiwersheim) ;
- Sur la difficulté que peut générer l'ouverture à la circulation automobile des chemins ruraux.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant les remarques de la Chambre d'agriculture ?

Réponse de la COM-COM

3.4.3 Concernant les points de modification liés à des projets agricoles

La chambre d'Agriculture soutient la création de nouveaux secteurs Ab sur les communes de Dingsheim et Pfulgriesheim.

3.5 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (29/4/2025)

3.5.1 La MRAe fait quelques recommandations ou demandes.

- Recommande de préciser les surfaces lors des évolutions de zonage ;
- Souligne que le projet s'inscrit dans les orientations du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et de la Loi Climat et Résilience (LCR) mais qu'il ne fait pas référence à la compatibilité avec les règles du SRADDET ;
- Recommande de justifier, par anticipation, la mobilisation du foncier entraînée par le projet de modification n°2 par rapport aux règles du SRADDET et des exigences de la Loi Climat et Résilience ;
- Recommande de respecter une gestion économe de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que d'étudier, à l'échelle de l'ensemble des communes, la possibilité d'utiliser les « dents creuses » et de mobiliser les logements vacants. De plus, elle souhaite que la zone 2AU de Berstett ne soit ouverte à l'urbanisation qu'en l'absence de solutions alternatives (point 7) ;

- A Pfulgriesheim (point 19), demande de justifier le reclassement de 2,75 ha en zone Ab et de réduire cette surface aux besoins réels du projet.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant les recommandations de la MRAe ?

Réponse de la COM-COM

La MRAe rappelle : « ...que le Hamster commun est une espèce protégée ainsi que son habitat. Aussi, pour la commune de Pfulgriesheim (point 19), l'Ae s'étonne de cette conclusion concernant le Hamster commun pour le reclassement de la zone agricoles Aa en zones agricoles Ab permettant l'implantation ou le développement de bâtiments d'activités agricoles (hors élevage).

En effet, le projet d'extension de l'exploitation existante est situé en zone dite « d'accompagnement » visée à l'article 1 – point 2 de l'arrêté du 23 mars 2022 relatif aux mesures de protection de l'habitat du Hamster commun (voir figures 2 et 3 page 11 de l'avis de la MRAe). Dans cette zone, en application de cet arrêté, la destruction du milieu est interdite lorsque la surface concernée est située dans un rayon de 300 mètres autour d'un terrier identifié au cours de la dernière année, et n'est pas séparée du terrier connu par des forêts, des vergers, des vignobles, des zones humides ou des espaces bâtis ou artificialisés sur une largeur de plus de 150 mètres, ou par un obstacle infranchissable. Aussi, la conclusion du dossier, basée sur des données de 2019, n'est pas recevable et la réalisation de comptages de terriers, ou la mobilisation d'éventuelles données existantes et datant de la dernière année (soit 2024 ou 2025) est nécessaire pour conclure sur les enjeux en présence pour le Hamster commun ».

LA MRAe rappelle : « que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique. La MRAe rappelle également que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.

Pour l'évolution du zonage agricole pour la commune de Pfulgriesheim, l'Ae recommande à la collectivité de réaliser des comptages de terriers de Hamster commun ou de mobiliser les éventuelles données existantes (données de 2024), selon les modalités définies dans l'arrêté du 23 mars 2022 relatif aux mesures de protection de l'habitat du Hamster commun, pour pouvoir conclure sur les enjeux en présence pour cette espèce, de mettre en œuvre, le cas échéant, la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) en privilégiant l'évitement, et si cela s'avère nécessaire, de déposer un dossier de demande de dérogation « espèces protégées » auprès du service compétent de la DREAL et suivre les observations qui seront faites par les services en charge de cette procédure ».

Quelle est la position de la Communauté de Communes par rapport aux rappels et recommandations de la MRAe concernant le hamster ?

Réponse de la COM-COM

3.5.2 La MRAe estime que 2 points méritent des justifications supplémentaires :

- Le reclassement de 0,9 ha de zone 2AU en 1AU à Neugartheim-Ittlenheim pour des besoins en logements (point 18) ;

- La réalisation de logements sur 3,8 ha à la place d'activités sur la commune de Wiwersheim (point 65). L'Ae souligne que ce secteur d'habitat, proche de la zone d'activités est susceptible de subir des nuisances sonores.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes de justification ?

Réponse de la COM-COM

3.5.3 Dans le domaine des risques, la MRAe recommande :

- De préciser dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au site Schlossgarten à Berstett (point 7), la prise en compte du risque de ruissellement constaté ;
- De s'assurer de la bonne prise en compte des études réalisées sur le territoire et de préciser les types de zones concernées par la modification relative aux clôtures (point 86) et enfin de vérifier sa compatibilité avec le règlement du Plan de Protection du Risque Inondation (PPRI) ;
- De prendre en compte, dans la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur n°4 « Westbruechel » à Kleinfrankenheim (point 23), le fait que le site Géorisque signale la présence d'un ancien dépôt de déchets. En conséquence, des études devraient être menées pour garantir que le changement du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé et de l'environnement ;

À cet effet : *« La MRAe signale à la commune qu'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » peut être reportée sur le document graphique permettant de repérer les sites pour lesquels une étude de sols devra être établie.*

La collectivité peut utilement s'appuyer sur la base de données ACTIVIPOLL du BRGM afin de connaître les polluants susceptibles d'être en lien avec les activités antérieures.

La MRAe recommande de vérifier si les terrains concernés sont effectivement concernés par cette ancienne décharge et, si cela est le cas, de compléter le dossier par l'inscription au règlement graphique d'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » assortie d'une disposition dans le règlement écrit assurant qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels, une étude de sols doit être réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués en cohérence avec la réglementation (article L.556-1 du code de l'environnement).

Elle rappelle qu'en cas de présence de sols pollués, l'étude de sols à réaliser devra aboutir à une évaluation quantitative des risques sanitaires, complétée d'un plan de gestion des pollutions et d'une analyse des risques résiduels, démontrant la compatibilité des sols après traitement avec les usages projetés.

Elle rappelle également que le principe d'évitement des secteurs pollués doit prévaloir pour les personnes présentant une sensibilité particulière (enfants, personnes âgées ou malades...), de même, d'une façon plus générale, pour les logements ».

A Truchtersheim (point 64), la MRAe s'interroge sur l'état de pollution de la parcelle de friche urbaine dans la partie de la zone UXb reclassée en UB et souhaite que sa surface soit précisée ainsi que sa compatibilité avec le milieu environnant.

Quelles est la position de la Communauté de Communes concernant ces recommandations de la MRAe ?

Réponse de la COM-COM

3.5.4 L'intégration paysagère :

La MRAe signale le reclassement d'une partie de la zone Aa en zone Ab à Dingsheim (point 11) car l'exploitation actuelle est sur une ligne de crête dont le SCOTERS souhaite la préservation.

« L'Ae recommande la réalisation d'une étude paysagère permettant une analyse fine du positionnement et de la hauteur des futures constructions afin de maintenir les qualités paysagères de la vallée et de préserver la lisibilité de la ligne de crêtes, conformément aux exigences du SCOTERS ».

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant la recommandation de la MRAe ?

Réponse de la COM-COM

3.5.5 Le résumé non technique et les documents fournis :

La MRAe n'a pas de remarque sur ce point

« L'Ae réitère sa recommandation de compléter les divers documents avec les superficies concernées par chaque projet ou reclassement et de joindre le tableau mis à jour des surfaces des zones du PLUi ».

3.6 Avis de la Direction départementale des territoires (9/5/2025)

3.6.1 L'urbanisation :

Le sous-préfet de l'arrondissement de Saverne émet un avis défavorable à l'urbanisation de certaines zones, en raison d'un manque de justification :

- A l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de 3,7 ha, site « Schlossgarten » à Berstett (point 7) ;
- A l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de 1 ha à Kuttolsheim (point 16) ;
- A l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de 0,9 ha à Neugartheim-Ittlenheim, site « Ostergraben » (point 18) ;
- A la transformation d'une partie de la zone 1AUXa en zone 1AU de 3,8 ha à Wiwersheim (point 65).

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant les avis défavorables du sous-préfet ?

Réponse de la COM-COM

3.6.2 Reclassement d'une partie de la zone Aa en Ab

La Direction départementale des territoires propose, à Dingsheim, de ne pas reclasser une partie de la zone Aa en Ab mais plutôt en As, spécifiquement dédiée aux serres (point 11). Elle émet un avis défavorable au classement Ab.

D'autre part, comme le SCOTERS, la DDT demande d'éviter que de nouvelles constructions viennent dépasser la ligne de crête, au risque de nuire à l'impact paysager.

Quelle est la position de la Communauté de Communes vis-à-vis des demandes de la DDT ?

Réponse de la COM-COM

3.6.3 Changement de destination d'un bâtiment situé en zone Aa

A Stutzheim-Offenheim (point 24), la DDT émet un avis réservé pour l'installation de la maison de santé en raison de sa situation dans le périmètre de protection de l'église inscrite comme monument historique (besoin de consulter l'UDAP), de son manque de centralité par rapport au village et enfin de la difficulté actuelle d'accès.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cet avis réservé ?

Réponse de la COM-COM

3.6.4 Préservation du patrimoine

Pour les bâtiments remarquables (point 94), la DDT souligne : « *Il conviendrait de compléter le diagnostic patrimonial figurant au rapport de présentation du PLUi en précisant les critères d'appréciation permettant de justifier une démolition partielle* ».

D'autre part (point 95, page 201 de la notice explicative. Article 2.7 UA), la DDT demande une précision rédactionnelle : « *Afin d'éviter toute ambiguïté, il conviendrait de supprimer, après modénatures les mots en pierre de taille, les modénatures devant être protégées indépendamment de la qualité de leur matériau* ».

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes ?

Réponse de la COM-COM

3.7 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alsace Eurométropole (daté du 9/5/2025 mais reçu après l'ouverture de l'enquête)

La CCI Alsace Eurométropole donne un avis favorable au projet.

4 - Observations du public :

4.1 Au registre d'enquête papier de Truchtersheim

Observation N°1 :

Monsieur Stéphane A, 2 rue des coquelicots à Wiwersheim, demande comment sont prévus les accès rue des Coquelicots et rue La Fontaine. Il craint un surplus de circulation avec l'importance de l'habitat (environ 80 véhicules) et donc des nuisances sonores, de la pollution et des risques pour les enfants (**voir le croquis ci-dessous, OAP Page 346**).



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes ?

Réponse de la COM-COM

Observation N°2 : (courrier classé N°1)

Monsieur Sébastien Le D représentant de la SAS AMIRAL demande la modification de la future voirie du lotissement « Westbruechel » à Kleinfrankenheim (OAP page 267).

Voir les 2 plans et le courrier ci-dessous.



Monsieur,

Notre société a acquis en mars 2022 les parcelles cadastrées 243 AB 163 et 164 sur la commune de SCHNERSHEIM (à KLEINFRANKENHEIM).

Ce terrain est classé en zone UB et IAU.

Dans le PLU, notre terrain était déjà impacté par une bande de 2m pour la création d'un cheminement piéton-cycle.

Dans la modification proposée, une future « voirie principale » doit traverser notre parcelle située en zone UB qui fait environ 13,50m de largeur.

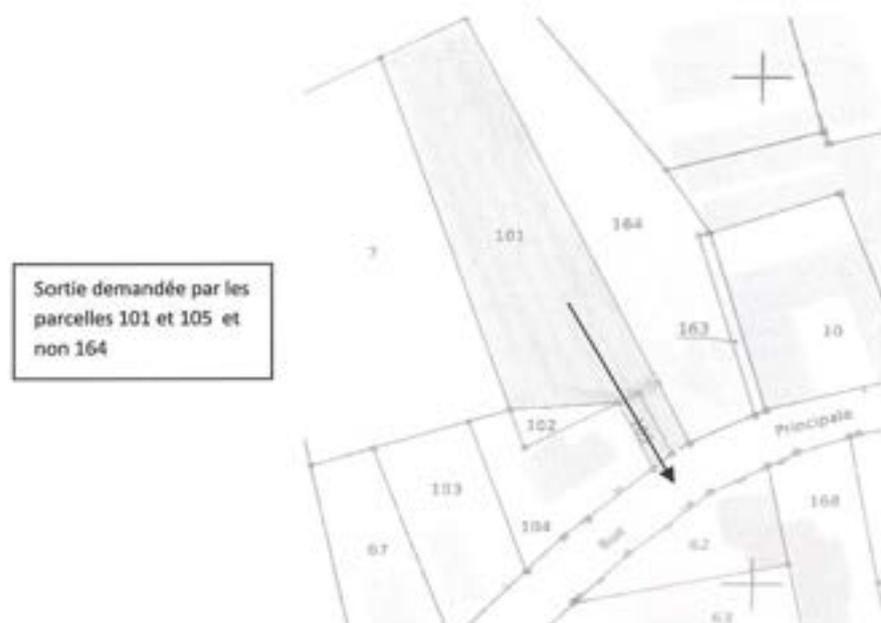
En enlevant la bande de 2m (parcelle n°163) notre terrain a encore 11,50m de large.

Si nous enlevons encore une largeur de 6m (à la parcelle n°164) pour la nouvelle voie, notre parcelle devient inconstructible puisqu'elle ne serait plus assez large (5,50m de largeur).

Nous vous demandons de supprimer cette voirie qui doit traverser notre parcelle.

Il est possible de la déplacer sur les parcelles juste à côté (parcelles cadastrées 243 AB 101 et 105 qui appartiennent à un seul et même propriétaire). Sur la rue principale, la largeur totale des parcelles 101 et 105 est de 7m (il s'agit d'un accès pour desservir le reste de la parcelle 101 qui est en zone IAU). Faire passer la future voirie à cet endroit reviendrait au même que sa fonction actuelle.

En espérant que vous accéderez notre demande, nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes ?

Réponse de la COM-COM

Observation N°3 :

Monsieur Sébastien S, Président de la menuiserie Weidmann. Il souhaite acheter, à Durningen, l'ancien bâtiment (parcelle N°183) au nord du village, immédiatement à l'Ouest de la zone IAU de 0,4 ha. Cet achat ne pourra se réaliser que s'il est assuré de bénéficier d'un changement de destination du bâtiment au profit de son entreprise de menuiserie.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes ?

Réponse de la COM-COM

Observation N°4 :

Passage de Monsieur René H qui souhaite des informations sur Wintzenheim-Kochersberg. Il n'est pas opposé à la création du périmètre délimité des abords de l'église protestante.

Observation N°5 :

Monsieur Bertrand C pour la Société Claudon.B, propriétaire de la parcelle 13 à Kleinfrankenheim (section AB préfixe 243), secteur « Westbruechel ». Dans le cadre de l'OAP, il demande de pouvoir conserver l'accès à sa parcelle via le chemin rural et le chemin d'exploitation dont la largeur doit permettre le passage des engins agricoles. (Voir le plan ci-dessous).



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COM-COM

Observation N°6 : (courrier classé n°2)

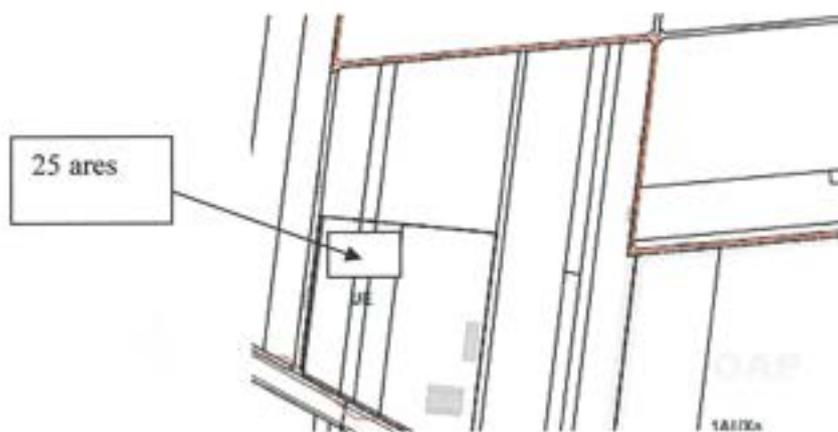
Monsieur Joseph K demande dans son courrier (classé n°2) la suppression de l'ER N°3 à Kuttolsheim. Il précise que cet ER existe depuis 2019, que rien n'a été entrepris depuis, mais que cela représente 1/3 de la superficie de sa propriété dont il paye les impôts.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COM-COM

Observation N°7 :

Monsieur Dominique V Directeur des pompes funèbres WEIDMANN de Schnersheim, demande qu'on lui accorde 25 ares en zone UE au nord-ouest de Wiwersheim (derrière la future caserne des pompiers) pour créer une chambre funéraire actuellement inexistante dans le Kochersberg. (Selon ses discussions avec le Président de la COM-COM et les Maires). (Voir le plan ci-dessous).



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COM-COM

Observation N°8 : (courrier classé n°3)

Rencontre de Monsieur Marc W avec le commissaire enquêteur. Il demande dans son courrier :

1°) Que le terrain délimité en zone hachurée bleue (**sur le plan 1 ci-dessous**) soit reclassé en trame jardin de type 2 (conformément au règlement écrit modifié pages 10 et 11). Voir toute l'argumentation détaillée dans le courrier.



2°) Que le terrain délimité sur le plan 2 (**voir le plan ci-dessous**) par la zone hachurée bleue bénéficie d'une protection de type 4 (règlement écrit modifié page 7). Voir l'argumentation détaillée dans le courrier.

3°) La modification du type de protection de 3 bâtiments remarquables en jaune hachuré sur le plan ci-dessous. Actuellement classés en protection de type 3, il souhaite un passage en type 2 (chapitre 1 du règlement écrit modifié page 7)



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes ?

Réponse de la COM-COM

4.2 Au registre d'enquête papier de Wintzenheim-Kochersberg

Observation N°1 :

Madame Alexia L déclare être favorable à la création d'un périmètre délimité des abords à Wintzenheim-Kochersberg.

Observation N°2 :

Madame Mireille S déclare être favorable à la création d'un périmètre délimité des abords.

4.3 Au registre d'enquête électronique « dématérialisé »

Observation N°1 : (Test par le commissaire enquêteur pour vérifier le fonctionnement du site dès l'ouverture de l'enquête le 12 mai 2025)

Observation N°2 :

Strasbourg Électricité Réseaux demande (Règlement écrit modifié page 79 et 80) : « ...dans la zone IAU, à l'article 2.2, le règlement écrit ne prévoit pas de disposition dérogatoire concernant les postes de transformation en ce qui concerne la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives. Cette dérogation permettrait de limiter les dimensions du terrain d'assiette nécessaire à l'installation du poste de transformation, qui est à la charge de l'aménageur ou de la collectivité.

Nous espérons que vous recommanderez l'intégration de ces dispositions dérogatoires dans les articles 2.1 et 2.2 des différentes zones ».

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COM-COM

Observations N°3 et 4 :

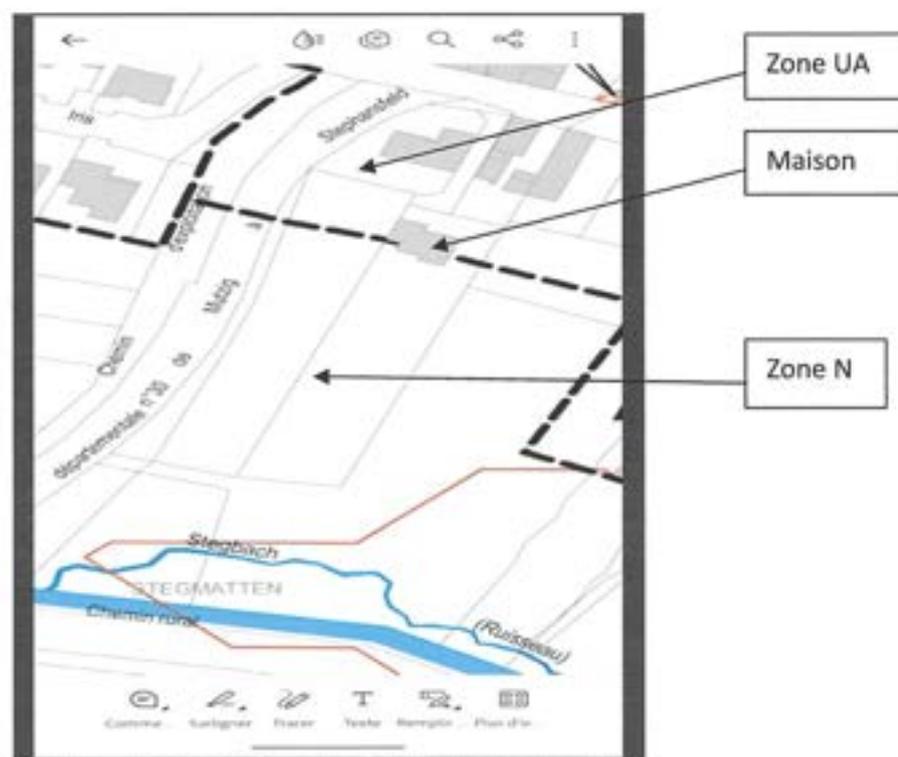
La société de transport pétrolier par pipeline « TRAPIL » a envoyé un document de 51 pages, mais la Com-Com n'est plus concernée.

Observation N°5 :

Mme Aurore D, propriétaire à Rumersheim rue du village, signale que sa maison se trouve actuellement à cheval entre la zone UA et la zone N, ce qui n'était pas le cas avant la modification du PLUi.

Elle demande un déplacement de la limite de la zone UA de 100 mètres vers le sud, pour que sa maison et l'ensemble de la parcelle soient en zone constructible (**voir le plan ci-dessous**).

PS : J'ai pris contact sur place le 27 mai avec M. S pour voir le terrain. Sur la photo ci-dessous, c'est la maison de droite qui est à cheval sur la limite entre les zones UA et N. D'autre part, la maison de M. S (à gauche sur la photo) n'est pas représentée sur le règlement graphique au 1/2000 de BERSTETT- Rumersheim.

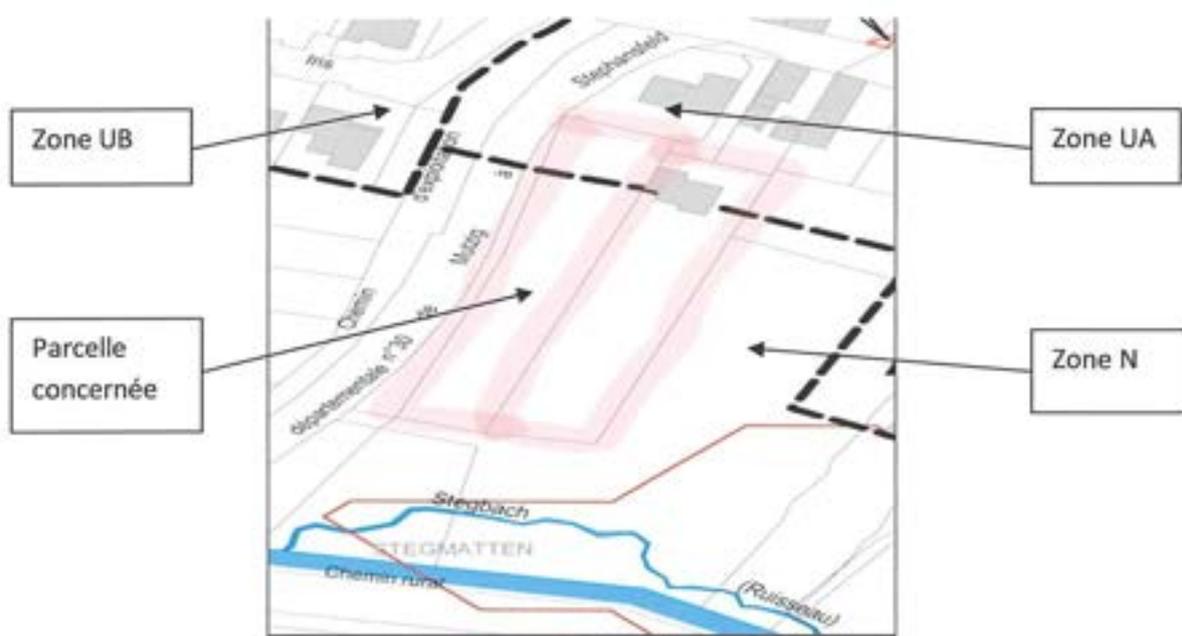


Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

[Réponse de la COM-COM](#)

Observation N°6 :

Monsieur Thomas S, propriétaire à Rumersheim rue du village, signale la même erreur de limite de la zone UA que sa voisine immédiate (voir l'observation N°5 ci-dessus). Il demande, au minimum, que la limite de la zone UA soit déplacée vers le sud dans l'alignement de la limite de la zone UB plus à l'Ouest, ou au mieux, au droit du panneau d'entrée du village (voir le plan ci-dessous).

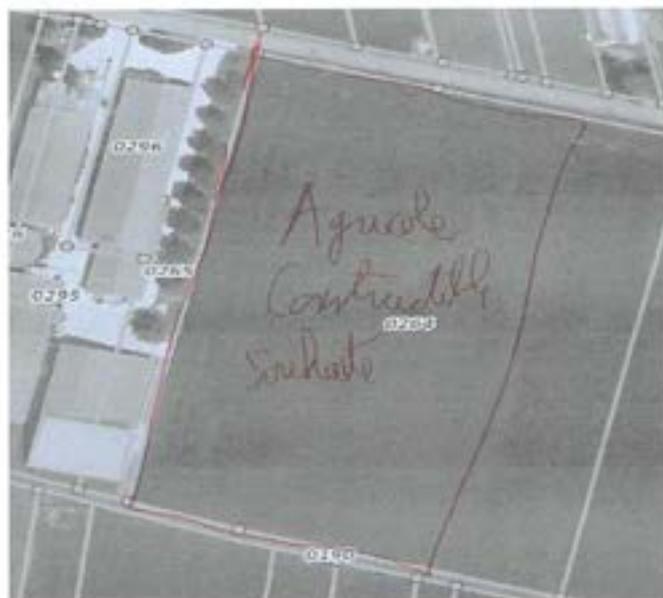


Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

[Réponse de la COM-COM](#)

Observation N°7 :

Monsieur Guillaume J, 15 chemin des cerisiers à Hurtigheim, demande, en raison de nouvelles règles de biosécurité, qu'une partie de sa parcelle n°264 (**actuellement en Aa, voir le croquis ci-dessous**) située à l'Est de son exploitation puisse être reclassée en agricole constructible. Ceci afin de pouvoir séparer les flux entre animaux et matériel agricole, ainsi que pour réaliser un local douche et coin repas pour le personnel.



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

[Réponse de la COM-COM](#)

Observation N°8 :

Madame Sandrine B, agricultrice à Dingsheim, demande en explicitant le fonctionnement de son exploitation, que le point 11 du projet du PLUi soit approuvé en reclassant sa parcelle (1 ha) actuellement en Aa en zone Ab.

Le projet a-t-il changé suite à certains avis des PPA ?

[Réponse de la COM-COM](#)

Observation N°9 :

Le Crédit Mutuel Aménagement évoque le projet de lotissement sur le secteur « Bruchgraben » à Furdenheim qui fait l'objet d'une modification de l'OAP concernant le phasage.

Le courrier propose un phasage par tranche mais surtout un aménagement du secteur totalement différent de celui du projet de modification n°2. **(Voir le projet proposé ci-dessous et le courrier de 6 pages).**



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces propositions ?

[Réponse de la COM-COM](#)

Observations N°10-11-12-13-14 :

Monsieur Sergio S, Madame Birgit B, Monsieur Joseph A, Maxime D et Camille L déclarent être favorables, à Dingsheim, au reclassement de la parcelle (point 11) de Madame Burger en zone Ab.

Observation N°15 :

Dans le cadre de l'OAP 1AU « Kleinfeld » à Willgottheim M. Charles L demande que l'accès principal du futur lotissement soit déplacé vers le nord afin de rejoindre le chemin d'exploitation existant dans le prolongement de la rue du Rittweg. Cet accès faciliterait le déplacement des engins de chantier, des services publics, éboueurs etc...

D'autre part, l'accès actuel pourrait être maintenu pour les piétons et cycles. Cela préserverait la quiétude des habitants de la rue du Kochersberg.

Cette demande s'inscrit dans le cadre du projet de création d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL). Un contact a été déjà engagé avec la Mairie de Willgottheim.

Voir le plan ci-dessous.



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

[Réponse de la COM-COM](#)

Observation N°16 :

L'Association de Sauvegarde des Maisons Alsaciennes (ASMA) conteste la rédaction du point N° 94 : Mettre à jour les conditions de démolition des bâtiments remarquables.

Pour l'association, la protection n'est pas suffisante. S'appuyant sur l'avis de la DDT (chapitre 5. Préservation du patrimoine bâti et encadrement des démolitions partielles...), elle propose que l'autorisation de démolition partielle des bâtiments de protection de type 1 et 2 soit soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette proposition ?

[Réponse de la COM-COM](#)

Observation N°17 :

Alsace Nature souhaite que le PLUi ait le souci de la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de prévoir, à terme, une articulation entre le PLUi et les Aménagements fonciers.

Des formulations ou additifs sont demandés aux pages 170,171 et 172 du règlement écrit. Les propositions sont écrites en vert dans le document d'Alsace Nature. Elles concernent :

1. Ripisylves et ensembles arborés – protection de type A.
2. Alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés – protection de type B.
3. Haies et boisements – protection de type C.

Des modifications dans la rédaction des points 90 et 70 du règlement écrit.

Des critiques et demandes de justification (idem DDT sous préfet de Saverne et Chambre d'Agriculture notamment) concernant l'ouverture à l'urbanisation de Berstett, Kuttolsheim, Furdenheim, Wiwersheim (point 65) et Neugartheim-Ittlenheim (point 18).

A Dingsheim, sujet évoqué souvent, l'association propose un reclassement de zone en As au lieu de Ab (idem CDPENAF et DDT) et de veiller aux prescriptions paysagères (idem Chambre Agriculture).

Alsace Nature demande si le rapport sur la consommation d'espace, tel que prévu par le code général des collectivités locales (article L2231-1), est en cours de réalisation ?

Il est demandé en cas d'urbanisation des « dents creuses » qu'une attention soit portée aux arbres et boisements existants. La formulation suivante est proposée :

« Afin, notamment, de prévenir les ilots de chaleur et de préserver la biodiversité, les projets d'urbanisation, y compris en périmètre urbanisé ("dents creuses"), devront tenir compte et composer avec les éléments végétaux existants en les intégrant dans le projet plutôt que de les détruire au prétexte de plantations nouvelles ».

Proposer un règlement spécifique aux vergers pour conserver une « ambiance verger ».

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes et propositions ?

Réponse de la COM-COM

A l'issue de cette synthèse, je souhaite recevoir sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R123 – 18 du code de l'environnement, vos réponses ou avis concernant mes demandes détaillées aux chapitres 3 et 4 ci-dessus.

Dans l'attente, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Document commenté et remis en main propre à Truchtersheim le 16 juin 2025.

Le Président
Justin VOGEL



Le Commissaire enquêteur
Gérald CANTONNET



MÉMOIRE EN RÉPONSE AU
PROCÈS - VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Objet : Enquête publique du 12 mai au 11 juin 2025.

Références : Arrêté du Président de la Communauté de Communes en date du 10/4/2025.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Le présent document apporte les réponses à votre procès-verbal de synthèse, en suivant le déroulé et la numérotation du corps de texte du procès-verbal.

2 – Les observations les plus courantes

Les demandes ou remarques des services de l'Etat et des PPA sont très variées. Un thème important émerge, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Elle est parfois incomprise, critiquée, des avis défavorables sont même émis (DDT sous-préfet de Saverne, Chambre d'Agriculture et Alsace Nature) pour Berstett, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim et Wiwersheim.

L'intégration paysagère de la ligne de crête de Dingsheim et la modification d'une partie de la zone Aa (point 11) sont évoquées aussi plusieurs fois avec des avis contradictoires.

Le sous-préfet de Saverne (DDT), la CDPENAF et Alsace Nature émettent un avis défavorable au reclassement d'une partie de la zone Aa en Ab et proposent un reclassement en As.

Sans s'y opposer, la CDPENAF évoque la ligne de crête, les hauteurs des constructions et propose un reclassement en As pour rester en compatibilité avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOTERS.

Le reclassement en Ab est soutenu par la Chambre d'Agriculture et la MRAe. Cette dernière souhaite toutefois une étude paysagère en raison de la position en ligne de crête.

Le SCOTERS demande que l'on reconsidère la décision.

NOTA : La propriétaire de la parcelle concernée à Dingsheim a déposé un courrier (observation n°8 sur le registre dématérialisé) argumentant la proposition du projet du PLUi et 5 observations soutiennent sa demande.

Enfin, la MRAe insiste pour que la protection du Hamster demeure une priorité, notamment à Pfulgriesheim en raison du reclassement d'une partie de la zone Aa en Ab.

3 – Observations et remarques des services de l'État, des Personnes Publiques Associées ou Consultées

3.1 Avis de la Collectivité européenne d'Alsace (25/2/2025)

Par courriel, la Collectivité Européenne d'Alsace déclare que le projet n'appelle aucune observation de sa part.

3.2 Avis du SCOTERS (1/4/2025)

Par un extrait de procès-verbal du Bureau Syndical en date du 1^{er} avril 2025, le SCOTERS souligne que la modification n°2 du PLUi s'inscrit de façon globale dans ses propres objectifs. Toutefois, il fait 4 remarques ou recommandations :

Concernant le point 7 de la commune de Berstett, le SCOTERS souhaite que la mairie phase la programmation de son projet d'urbanisation et augmente sa densité de logements pour tendre vers 25 logements / hectare.

Concernant le point 11 de la commune de Dingsheim, le SCOTERS demande d'éviter que de nouvelles constructions viennent dépasser la ligne de crête, au risque de nuire à l'impact paysager. D'autre part, le reclassement de la zone Aa en Ab serait à reconsidérer.

Concernant le point 24 de la commune de Stutzheim-Offenheim, le SCOTERS demande qu'un accès en mode doux soit garanti.

Concernant le point 65 de la commune de Wiwersheim. Si le projet va dans le sens des orientations du SCOTERS, celui-ci demande que le logement aidé soit abordé et que des dispositifs d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable puissent être intégrés dans la conception des constructions.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant les recommandations du SCOTERS ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Point n°7 – Commune de Berstett – ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et ajout de l'OAP « secteur n°4 : le site « Schlossgarten » »

La mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est bien prévue dans l'OAP présentée, ainsi qu'une densité minimale fixée à 25 logts/ha (cf. notice explicative et cahier des OAP pages 39 et 41). Toutefois, à la lumière des remarques et avis formulés, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG s'oriente vers une ouverture partielle de la zone 2AU, d'environ 1,5 ha, la seconde partie étant maintenue en zone 2AU, ce qui a pour effet de reporter son urbanisation à une date nettement plus lointaine (certainement au-delà de 2035).

Point n°11 – Commune de Dingsheim – reclassement d'une partie de zone Aa en zone Ab

Dans le cadre du développement d'une exploitation en agriculture biologique, l'exploitante a besoin pour le bon fonctionnement de son exploitation et pour les besoins de son activité en plus de la réalisation de serres, d'un bâtiment de stockage dont la hauteur sera limitée à 9m de haut. La collectivité avait connaissance du projet de serres avant le démarrage de l'enquête

publique. Le projet de développement de cette activité en bio a été précisé en phase d'enquête avec l'ajout d'un bâtiment agricole. En l'état, le règlement de la zone As n'est pas adapté et ne permettra pas la réalisation du bâtiment de stockage nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation. Toutefois, afin de tenir compte de l'impact paysager du projet, l'implantation du bâtiment et l'accompagnement paysager des abords sera réalisé dans le respect de l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE, dont les volets paysager et agricole garantiront une bonne intégration paysagère du bâtiment.

Point n°24 de la commune de Stutzheim-Offenheim

Un projet de liaison cyclable reliant la commune de Hurtigheim à Stutzheim-Offenheim le long de la RD341 est actuellement en phase études, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes. Les travaux correspondants sont prévus courant 2026 et permettront une accessibilité piéton et cycles du site.

Point n°65 – Commune de Wiwersheim – Transformation d'une partie de la zone 1AUXa en zone 1AU, avec une nouvelle OAP organisant la mixité fonctionnelle habitat-activité.

Le règlement de la future zone mixte à Wiwersheim ne s'opposera pas à la mise en place de logements aidés. Par ailleurs le règlement de la zone permettra la mise en place de dispositifs permettant les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelable. Il sera proposé au conseil communautaire que l'OAP et le règlement écrit soient complétés en ce sens.

3.3 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin (10/4/2025)

La CDPENAF est favorable au projet de modification n°2 du PLUi et ne fait qu'une observation concernant le point 11 de la commune de Dingsheim.

La CDPENAF recommande le classement d'une partie de la zone Aa en As plutôt qu'en Ab, comme proposé par le projet. La CDPENAF souligne que le classement Ab offre des possibilités plus étendues (logements, bâtiments agricoles et hauteur des constructions) alors que cette zone est située en ligne de crête. En outre, un classement As serait plus compatible avec le Document d'Orientation et Objectifs (DOO) du SCOTERS pour la partie intégration paysagère.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette observation de la CDPENAF ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Point n°11 – Commune de Dingsheim – reclassement d'une partie de zone Aa en zone Ab

L'exploitante a besoin pour le bon fonctionnement de son exploitation et pour les besoins de son activité en plus de la réalisation de serres, d'un bâtiment pouvant atteindre les 9m de haut. La collectivité avait connaissance du projet de serres avant le démarrage de l'enquête publique. Le projet de développement de cette activité en bio a été précisé en phase d'enquête avec l'ajout d'un bâtiment agricole. Afin de tenir compte de l'impact paysager du projet, l'implantation du bâtiment et l'accompagnement paysager des abords sera réalisé dans le respect de l'OAP

TRAME VERTE ET BLEUE, dont les volets paysagers et agricole ont été mis en place afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions en milieu agricole.

3.4 Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace (14/4/2025)

3.4.1 Concernant les points de modifications liés aux éléments de paysage à préserver ou à restaurer, notamment sur les communes de Durningen et Gougenheim.

La Chambre d'Agriculture souligne que les dispositions du PLUi ne peuvent pas imposer la nature des cultures, interdire le retournement des prairies ou obliger la plantation de haies.

Elle rappelle que : *« La notion d'éléments à « préserver » ou à « restaurer » doit s'appuyer sur l'existant, qui présente un caractère fonctionnel ou dégradé (à restaurer), mais ne peut être invoquée pour créer de nouveaux espaces naturels en fonction des velléités locales ».*

Elle demande au Règlement écrit modifié (Titre II : Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, chapitre 2 points 1, 2 et 3 pages 9 et 10) : *« d'introduire une exception à ce titre dans les possibilités de déroger à l'enlèvement de haies / arbres en cas de modification du parcellaire agricole conduisant à une amélioration des conditions de cultures, sachant que cette exception sera compensée par la relocalisation d'un élément végétal équivalent à celui supprimé ».*

D'autre part, la Chambre d'Agriculture souhaite aussi qu'une attention particulière soit portée à l'entretien des ripisylves et bords de cours d'eau pour une meilleure évacuation des eaux pluviales. A ce titre, il est demandé un additif pour les équipements collectifs, aux mêmes 3 points (1, 2 et 3 pages 9 et 10 du Règlement écrit modifié) : *«... s'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations, fossés de drainage ou d'évacuation) ou d'ouvrages d'infrastructures ».*

3

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant les demandes de la Chambre d'agriculture ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Ce point nécessite un arbitrage en conférence des maires et en conseil communautaire, car il suppose un assouplissement de la règle, ce qui n'était pas l'orientation fixée au départ. Rappelons que le territoire étant déjà caractérisé par une quasi-absence de haies et des ripisylves souvent fragmentées, un débat sera nécessaire sur ce point et, à ce stade, il n'est pas possible d'apporter une réponse définitive à la demande.

3.4.2 Concernant les points de modification liés aux zones à urbaniser (consommation foncière).

- Ouverture de la zone 2AU à Berstett ;
- Ouverture de la zone 2AU à Kuttolsheim ;
- Réouverture de la zone 2AU à Neugartheim-Ittlenheim ;
- Ouverture pour l'habitat de la zone AU initialement destinée aux activités économiques à Wiwersheim.

La chambre d'Agriculture s'interroge :

- Sur le bienfondé de ces ouvertures à l'urbanisation alors que de nombreuses zones IAU restent actuellement non aménagées. Le besoin de reclassement est-il nécessaire dès à présent ?
- Sur la possibilité de reclasser certaines zones IAU présentant des difficultés d'aménagement en 2AU (cas de Wiwersheim) ;
- Sur la difficulté que peut générer l'ouverture à la circulation automobile des chemins ruraux.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant les remarques de la Chambre d'agriculture ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il y a bien quelques zones IAU (peu nombreuses) non urbanisées sur le territoire, mais aucune de ces zones IAU n'aura l'impact espéré sur les communes de Berstett, Kuttolsheim ou Wiwersheim, à savoir : participer au développement du village et à un « rattrapage » du retard constaté dans leurs développements. Ces développements étaient prévus dans le cadre du PLUi initial et ces communes doivent s'inscrire dans la dynamique de croissance globale du territoire qui arrive progressivement à son échéance. La démarche d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit, dans le temps, dans une évolution logique et prévue des communes du territoire.

Point n°30 de la modification :

La zone de Wiwersheim, restant inscrite, a fait l'objet d'une réduction dans la présente modification et doit faire l'objet d'un aménagement prochain. De plus, la notice précise que son aménagement n'est plus suffisant pour assurer le développement « normal » de la commune, d'où la volonté d'ouvrir la possibilité de réaliser de l'habitat dans la zone d'activité, tout en y maintenant de l'activité, dans le prolongement immédiat d'un secteur d'habitat attenant.

En tant que territoire fortement marqué par l'agriculture, la question de la circulation automobile sur des chemins ruraux est une problématique que les élus locaux intègrent dans leurs réflexions. La prise en compte de cette contrainte dans les aménagements urbains est habituelle et la mise en place de solutions adaptées seront discutées lors d'une proposition opérationnelle, notamment avec les exploitants.

3.4.3 Concernant les points de modification liés à des projets agricoles

La chambre d'Agriculture soutient la création de nouveaux secteurs Ab sur les communes de Dingsheim et Pfulgriesheim.

3.5 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (29/4/2025)

3.5.1 La MRAe fait quelques recommandations ou demandes.

- Recommande de préciser les surfaces lors des évolutions de zonage ;

- Souligne que le projet s'inscrit dans les orientations du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et de la Loi Climat et Résilience (LCR) mais qu'il ne fait pas référence à la compatibilité avec les règles du SRADDET ;
- Recommande de justifier, par anticipation, la mobilisation du foncier entraînée par le projet de modification n°2 par rapport aux règles du SRADDET et des exigences de la Loi Climat et Résilience ;
- Recommande de respecter une gestion économe de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que d'étudier, à l'échelle de l'ensemble des communes, la possibilité d'utiliser les « dents creuses » et de mobiliser les logements vacants. De plus, elle souhaite que la zone 2AU de Berstett ne soit ouverte à l'urbanisation qu'en l'absence de solutions alternatives (point 7) ;

4

- A Pfulgriesheim (point 19), demande de justifier le reclassement de 2,75 ha en zone Ab et de réduire cette surface aux besoins réels du projet.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant les recommandations de la MRAe ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Les superficies mises à jour seront intégrées au dossier.

Le PLUi doit être compatible avec les orientations du SCoTERS, qui a la charge d'intégrer les documents de rang supérieur.. Le SCOTERS a par ailleurs souligné dans son avis du 1^{er} avril 2025 que la procédure de modification n°2 du PLUi en cours s'inscrit globalement dans les objectifs du SCOTERS en vigueur et du projet de SCOTERS révisé (la révision du SCOTERS en cours est l'occasion de le mettre en compatibilité avec le SRADDET).

De plus, le rapport triennal sur l'artificialisation des sols, établi par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG, est à la disposition du public.

Les points de modification consistent notamment à l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, qui avaient été intégrées dans le calcul des besoins de production de logement du territoire.

Les surfaces d'extension (zones 1AU et 2AU) du PLUi ont été inscrites en fonction d'un besoin estimé de logements à produire sur l'ensemble du territoire. Leur urbanisation ne remet pas en cause le principe d'économie d'espace qui a guidé les élus dans l'élaboration du PLUi, qui a réduit de près de 2/3 les surfaces initialement inscrites dans les documents d'urbanisme du territoire. Aussi l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Berstett s'inscrit dans cette démarche et se justifie localement.

Sur les logements vacants, l'énorme attractivité résidentielle du territoire fait que la vacance existante n'est pas un bon vecteur de nouveaux logements car celle-ci est liée à de la vraie rétention immobilière. La notice explicative apporte des éléments chiffrés sur ce point, notamment en s'appuyant sur les données de la base « LOVAC » (logements vacants) et ce potentiel est largement insuffisant pour répondre aux besoins de production de logements des communes.

Concernant les dents creuses, celles-ci sont soumises à un fort phénomène de rétention foncière et le village de Berstett ne dispose que de très peu de foncier non valorisé (cf. notice explicative). En effet, l'attractivité résidentielle des communes est directement liée à leur

localisation par rapport à l'Eurométropole de Strasbourg ou par rapport à des bassins d'emplois du territoire.

A Berstett, comme le propose la Sous-Préfecture, la zone ouverte à l'urbanisation va être réduite à environ 1,5 ha seulement, impliquant une ouverture à l'urbanisation différenciée et donc un phasage. Précisons que la notice indique, données à l'appui, que la commune est en fort retard sur la croissance attendue initialement et qu'elle avait besoin de ces surfaces pour se développer. Notons également que dans l'analyse, le potentiel intramuros identifié avait fait l'objet d'une estimation de valorisation surestimée par rapport à son exploitation actuelle. Au regard de la rétention foncière actuelle, il semble peu probable que le potentiel intramuros de la commune soit valorisé à la mesure de ce qui est estimé dans la notice. C'est la dernière zone AU de la commune (seconde commune du territoire par son poids démographique) et son aménagement doit pouvoir s'envisager sur la totalité de la zone qui, au-delà de l'aspect démographique, permettra à Berstett de mieux organiser son maillage routier.

Point n° 19 – Commune de Pfulgriesheim – Transformation d'une partie de zone Aa en zone Ab

Pour commencer, il convient de rappeler que les zones agricoles, sauf justification particulière, sont normalement destinées au développement de l'activité agricole et notamment à la réalisation de bâtiments agricoles. Ici, une fois écartés les enjeux écologiques liés au hamster commun (cf. infra) et compte-tenu des faibles enjeux paysagers puisque le site longe le GCO, est proche de bâtiments agricoles et de pylônes électriques, il n'y a pas d'argument en faveur du maintien d'une poche classée Aa donc non constructible, entre les zones Ab, Ac et le GCO. Aussi, au regard de ces éléments et de la nécessité pour l'exploitant de développer son exploitation à proximité des bâtiments existants pour optimiser son activité, le reclassement en zone Ab se justifie.

On rappellera enfin que les bâtiments agricoles ne constituent pas une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

La MRAe rappelle : « ...que le Hamster commun est une espèce protégée ainsi que son habitat. Aussi, pour la commune de Pfulgriesheim (point 19), l'Ae s'étonne de cette conclusion concernant le Hamster commun pour le reclassement de la zone agricole Aa en zones agricoles Ab permettant l'implantation ou le développement de bâtiments d'activités agricoles (hors élevage).

En effet, le projet d'extension de l'exploitation existante est situé en zone dite « d'accompagnement » visée à l'article 1 – point 2 de l'arrêté du 23 mars 2022 relatif aux mesures de protection de l'habitat du Hamster commun (voir figures 2 et 3 page 11 de l'avis de la MRAe). Dans cette zone, en application de cet arrêté, la destruction du milieu est interdite lorsque la surface concernée est située dans un rayon de 300 mètres autour d'un terrier identifié au cours de la dernière année, et n'est pas séparée du terrier connu par des forêts, des vergers, des vignobles, des zones humides ou des espaces bâtis ou artificialisés sur une largeur de plus de 150 mètres, ou par un obstacle infranchissable. Aussi, la conclusion du dossier, basée sur des données de 2019, n'est pas recevable et la réalisation de comptages de terriers, ou la mobilisation d'éventuelles données existantes et datant de la dernière année (soit 2024 ou 2025) est nécessaire pour conclure sur les enjeux en présence pour le Hamster commun ».

La MRAe rappelle : « que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un

projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique. La MRAe rappelle également que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.

Pour l'évolution du zonage agricole pour la commune de Pfulgriesheim, l'Ae recommande à la collectivité de réaliser des comptages de terriers de Hamster commun ou de mobiliser les éventuelles données existantes (données de 2024), selon les modalités définies dans l'arrêté du 23 mars 2022 relatif aux mesures de protection de l'habitat du Hamster commun, pour pouvoir conclure sur les enjeux en présence pour cette espèce, de mettre en œuvre, le cas échéant, la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) en privilégiant l'évitement, et si cela s'avère nécessaire, de déposer un dossier de demande de dérogation « espèces protégées » auprès du service compétent de la DREAL et suivre les observations qui seront faites par les services en charge de cette procédure ».

Quelle est la position de la Communauté de Communes par rapport aux rappels et recommandations de la MRAe concernant le hamster ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Après vérification des données 2024, téléchargeables sur data.gouv.fr, le terrier le plus proche est situé à près de 1,5km du site. Il n'y aura pas d'étude complémentaire menée au niveau de la présente modification, d'autant que ce site longeant le GCO présente des contraintes majeures en matière de déplacement de l'espèce. L'évaluation environnementale sera mise à jour sur ce point.

3.5.2 La MRAe estime que 2 points méritent des justifications supplémentaires :

- Le reclassement de 0,9 ha de zone 2AU en 1AU à Neugartheim-Ittlenheim pour des besoins en logements (point 18) ;

- La réalisation de logements sur 3,8 ha à la place d'activités sur la commune de Wiwersheim (point 65). L'Ae souligne que ce secteur d'habitat, proche de la zone d'activités est susceptible de subir des nuisances sonores.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes de justification ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Point n°18 – Commune de Neugartheim-Ittlenheim – Reclassement d'une zone 2AU en zone 1AU

Concernant la zone 2AU de Neugartheim-Ittlenheim, il n'est plus ici question de justifier d'un besoin mais de régulariser une situation vis-à-vis d'une autorisation d'urbanisme régulièrement obtenue.

Point n°65 – Commune de Wiwersheim – Transformation d'une partie de la zone 1AUXa en zone 1AU, avec une nouvelle OAP organisant la mixité fonctionnelle habitat-activité.

Concernant les 3,8ha de la zone, précisons qu'elle ne génère pas de consommation foncière supplémentaire, étant donné qu'il s'agit d'une zone 1AUXa, déjà aménageable, ayant fait

l'objet d'une évaluation environnementale lors de son inscription au PLUi. Concernant la possibilité d'y adjoindre du logement, la pertinence de la proposition est justifiée dans la notice par les problèmes de développement démographique que connaît la commune depuis l'élaboration du PLUi.

L'idée d'intégrer des logements dans une zone d'activité économique, autrefois perçue comme incongrue, s'inscrit désormais dans une logique d'aménagement du territoire plus durable, plus cohérente et plus humaine. Ce choix présente de nombreux avantages à la fois sur les plans environnemental, social, économique et urbain.

Tout d'abord, l'un des bénéfices les plus évidents réside dans la réduction des déplacements domicile-travail. En permettant aux salariés d'habiter à proximité de leur lieu de travail, on limite les trajets en voiture, ce qui contribue à diminuer les émissions de gaz à effet de serre, la congestion routière et la fatigue liée aux transports. Ce rapprochement géographique favorise également les modes de transport doux, comme la marche ou le vélo, tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

Par ailleurs, introduire de l'habitat dans une zone à vocation économique participe à la création d'un tissu urbain plus mixte et plus dynamique. Cette mixité fonctionnelle permet de rompre avec la logique de zonage strict et encourage la vitalité du quartier, qui ne se limite plus aux heures de bureau. Les commerces de proximité, les restaurants et les services peuvent ainsi bénéficier d'une clientèle présente tout au long de la journée, ce qui soutient leur activité et renforce l'attractivité du secteur.

Sur le plan de la politique du logement, le développement de programmes résidentiels dans ces zones représente une opportunité stratégique. Face à la crise du logement et à la pression foncière dans certaines agglomérations, il devient pertinent de densifier des espaces déjà urbanisés et équipés en infrastructures (voirie, réseaux, transport). Cela permet de limiter l'étalement urbain, de préserver les terres agricoles et les milieux naturels, et de répondre plus efficacement aux besoins en logements, notamment pour les jeunes actifs et les ménages modestes.

L'intégration du logement dans les zones d'activité peut également renforcer l'attractivité économique du territoire. Pour les entreprises, la proximité immédiate d'un bassin résidentiel facilite le recrutement et la fidélisation des salariés, tout en favorisant l'installation de nouveaux talents. De plus, cela peut permettre de revitaliser certaines zones d'activités en perte de vitesse ou peu attractives, en les transformant en véritables quartiers de vie.

Enfin, cette approche s'inscrit dans une vision plus globale et durable de l'urbanisme. Elle encourage une utilisation plus rationnelle du foncier et invite à repenser les modèles d'aménagement, en favorisant la multifonctionnalité des espaces. Ce type de projet peut être l'occasion d'expérimenter de nouvelles formes urbaines, mêlant logement, travail, services et espaces partagés.

En somme, autoriser le développement du logement dans une zone d'activité n'est pas seulement une réponse aux enjeux actuels de logement : c'est aussi un levier de transition écologique, de justice sociale et de revitalisation urbaine. À condition, bien sûr, d'intégrer dans la réflexion la question des nuisances préexistantes et de la compatibilité d'une telle implantation avec le bien-être des nouveaux habitants et la pérennité des activités du site.

3.5.3 Dans le domaine des risques, la MRAe recommande :

- De préciser dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au site Schlossgarten à Berstett (point 7), la prise en compte du risque de ruissellement constaté ;
- De s'assurer de la bonne prise en compte des études réalisées sur le territoire et de préciser les types de zones concernées par la modification relative aux clôtures (point 86) et enfin de vérifier sa compatibilité avec le règlement du Plan de Protection du Risque Inondation (PPRI) ;

- De prendre en compte, dans la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur n°4 « Westbruechel » à Kleinfrankenheim (point 23), le fait que le site Géorisque signale la présence d'un ancien dépôt de déchets. En conséquence, des études devraient être menées pour garantir que le changement du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé et de l'environnement ;

À cet effet : *« La MRAe signale à la commune qu'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » peut être reportée sur le document graphique permettant de repérer les sites pour lesquels une étude de sols devra être établie.*

La collectivité peut utilement s'appuyer sur la base de données ACTIVIPOLL du BRGM afin de connaître les polluants susceptibles d'être en lien avec les activités antérieures.

La MRAe recommande de vérifier si les terrains concernés sont effectivement concernés par cette ancienne décharge et, si cela est le cas, de compléter le dossier par l'inscription au règlement graphique d'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » assortie d'une disposition dans le règlement écrit assurant qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels, une étude de sols doit être réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués en cohérence avec la réglementation (article L.556-1 du code de l'environnement).

Elle rappelle qu'en cas de présence de sols pollués, l'étude de sols à réaliser devra aboutir à une évaluation quantitative des risques sanitaires, complétée d'un plan de gestion des pollutions et d'une analyse des risques résiduels, démontrant la compatibilité des sols après traitement avec les usages projetés.

Elle rappelle également que le principe d'évitement des secteurs pollués doit prévaloir pour les personnes présentant une sensibilité particulière (enfants, personnes âgées ou malades...), de même, d'une façon plus générale, pour les logements ».

- A Truchtersheim (point 64), la MRAe s'interroge sur l'état de pollution de la parcelle de friche urbaine dans la partie de la zone UXb reclassée en UB et souhaite que sa surface soit précisée ainsi que sa compatibilité avec le milieu environnant.

Quelles est la position de la Communauté de Communes concernant ces recommandations de la MRAe ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Point n°7 – Commune de Berstett

Comme le propose la Sous-Préfecture, la zone ouverte à l'urbanisation va être réduite à environ 1,5 ha seulement, impliquant une ouverture à l'urbanisation différenciée et donc un phasage. Précisons que la notice indique, données à l'appui, que la commune est en fort retard sur la croissance attendue initialement et qu'elle avait besoin de ces surfaces pour se développer. Notons également que dans l'analyse, le potentiel intramuros identifié avait fait l'objet d'une estimation de valorisation surestimée par rapport à son exploitation actuelle. Au regard de la rétention foncière actuelle, il semble peu probable que le potentiel intramuros de la commune soit valorisé à la mesure de ce qui est estimé dans la notice. C'est la dernière zone AU de la commune (seconde commune du territoire par son poids démographique) et son aménagement

doit pouvoir s'envisager sur la totalité de la zone qui, au-delà de l'aspect démographique, permettra à Berstett de mieux organiser son maillage routier.

Le règlement graphique, et l'OAP seront modifiés en ce sens.

Rappelons que le territoire n'est pas concerné par un PPRI. La démarche relative au risque inondation relève d'une démarche volontariste du territoire afin de réduire le risque pour la population et les biens.

Point n°86 – modifications des règles sur les clôtures dans les secteurs à risque d'inondation ou de coulées de boue

Les zones concernées par cette modification relative aux clôtures correspondent aux zones touchées par l'une des 4 catégories d'aléas, qui sont signalées sur les plans de règlement relatif aux risques de coulées d'eau boueuse et d'inondation par débordement de cours d'eau. A noter que ces plans n'ont pas fait l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure et correspondent à la version en vigueur, à savoir pièces 4b3 du PLUi approuvé le 14/11/2019.

Point n°23 – Commune de Schnersheim : modification de l'OAP « secteur n°4 : le site Westbruechel à Kleinfrankenheim

Une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » sera ajoutée sur les parcelles concernées au règlement graphique de la zone ainsi qu'une alerte spécifique dans l'OAP concernée. A la charge du porteur de projet de mettre en œuvre les dispositions légales en matière de pollution.

Point 64 – Commune de Truchtersheim : transformation d'une partie de zone UXb à l'angle de la rue des Prés et de la rue des Frènes en zone UB

L'activité qui était implantée à Truchtersheim, à l'angle de la rue des Prés et de la rue des Frènes, était une activité de commerce de gros de produits et matériels de nettoyage pour collectivité, sans fabrication sur place. Ce site est non référencé sur la base de données nationale Géorisques. Il appartiendra au porteur de projet de s'assurer de la compatibilité de son projet avec la réglementation en vigueur.

3.5.4 L'intégration paysagère :

La MR Ae signale le reclassement d'une partie de la zone Aa en zone Ab à Dingsheim (point 11) car l'exploitation actuelle est sur une ligne de crête dont le SCOTERS souhaite la préservation.

« L'Ae recommande la réalisation d'une étude paysagère permettant une analyse fine du positionnement et de la hauteur des futures constructions afin de maintenir les qualités paysagères de la vallée et de préserver la lisibilité de la ligne de crêtes, conformément aux exigences du SCOTERS ».

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant la recommandation de la MR Ae ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Point 11 – Commune de Dingsheim : reclassement d'une partie de secteur Aa en secteur Ab

Une OAP thématique spécifique sur la question de la TRAME VERTE ET BLEUE et de l'intégration paysagère des bâtiments agricoles sur le territoire existe au PLUi. Aussi, le porteur

de projet devra mettre en œuvre les dispositions spécifiques à ce sujet lors de la réalisation de son projet.

Le document de l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE, non joint au dossier de modification, car non concerné par une évolution, est tenu à la disposition du public.

3.5.5 Le résumé non technique et les documents fournis :

La MRAe n'a pas de remarque sur ce point

« L'Ae réitère sa recommandation de compléter les divers documents avec les superficies concernées par chaque projet ou reclassement et de joindre le tableau mis à jour des surfaces des zones du PLUi ».

3.6 Avis de la Direction départementale des territoires (9/5/2025)

3.6.1 L'urbanisation :

Le sous-préfet de l'arrondissement de Saverne émet un avis défavorable à l'urbanisation de certaines zones, en raison d'un manque de justification :

- A l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de 3,7 ha, site « Schlossgarten » à Berstett (point 7) ;
- A l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de 1 ha à Kuttolsheim (point 16) ;
- A l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de 0,9 ha à Neugartheim-Ittlenheim, site « Ostergraben » (point 18) ;
- A la transformation d'une partie de la zone 1AUXa en zone 1AU de 3,8 ha à Wiwersheim (point 65).

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant les avis défavorables du sous-préfet ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Concernant la zone 2AU de Kuttolsheim, cette dernière n'est mentionnée qu'en titre de l'avis et n'est pas développée par la suite. Aucun avis défavorable sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est exprimé.

Concernant les autres points :

Point n°7 - Berstett

- A Berstett, comme le propose la Sous-Préfecture, la zone ouverte à l'urbanisation va être réduite à environ 1,5 ha seulement, impliquant une ouverture à l'urbanisation différenciée et donc un phasage. Précisons que la notice indique, données à l'appui, que la commune est en fort retard sur la croissance attendue initialement et qu'elle avait besoin de ces surfaces pour se développer. Notons également que dans l'analyse, le potentiel intramuros identifié avait fait l'objet d'une estimation de valorisation surestimée par rapport à son exploitation actuelle, compte-tenu des phénomènes de rétention foncière indépendants de la collectivité. C'est la dernière zone AU de la commune (seconde commune du territoire par son poids démographique) et son aménagement doit pouvoir s'envisager sur la totalité de la zone qui, au-delà de l'aspect démographique, permettra à Berstett de mieux organiser son maillage routier.

Point n° 65 – Wiwersheim

- A Wiwersheim, le projet a, de toute évidence, été mal compris. Contrairement à ce qui est écrit dans l'analyse détaillée, ce n'est pas une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, mais bien la possibilité d'introduire de l'habitat, non directement lié à l'activité, et donc de la mixité, dans une zone d'activité classée en 1AU. Aussi le projet est-il maintenu en mettant en place des prescriptions plus « encadrantes » afin de garantir et de ne pas « minorer » le potentiel économique du territoire. Notons au passage la possibilité de la zone actuelle de permettre, dès aujourd'hui, de l'habitat de fonction jusqu'à 150m², ce qui signifie que la zone peut déjà comporter une part très importante de logement et le projet du territoire ne consiste finalement qu'à mieux utiliser ces surfaces. A cet effet, il est prévu de :

- modifier le règlement écrit,
- modifier l'OAP du site, afin d'orienter la vocation principale de la zone vers l'activité.

Précisons que la notice explicative indique bien que l'aménagement de la zone 1AU de la commune (réduite dans le cadre de cette procédure) n'est pas suffisant pour assurer le développement « normal » de Wiwersheim, d'où la volonté d'adjoindre de l'habitat dans la zone d'activité mitoyenne à un secteur d'habitat et de mise en place de mixité des fonctions pour valoriser cette zone.

Point n°18 – Neugartheim-Ittlenheim

- Concernant la « réouverture » à l'urbanisation de la zone 2AU à Neugartheim-Ittlenheim, il convient d'apporter la précision suivante : le certificat d'urbanisme délivré en 2021 (alors que la zone était encore classée en zone 1AU du PLUi en vigueur à l'époque) a « cristallisé » les droits à construire pour 18 mois (article L.410-1 du Code de l'Urbanisme). Le permis d'aménager déposé dans ce délai a ainsi pu être accordé le 10 novembre 2023, même si la zone a été reclassée en zone 2AU par la procédure de modification n°1 du PLUi approuvée le 30 juin 2022.

En application du décret du 26 mai dernier, le permis d'aménager est valable 5 ans. L'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme protège ensuite les futurs acquéreurs des lots de toute évolution défavorable des règles d'urbanisme pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du PA. Au vu de ce cumul de dispositions, l'urbanisation de la zone peut actuellement être réalisée, ce qui fait que le classement en zone 1AU est maintenu.

3.6.2 Reclassement d'une partie de la zone Aa en Ab

La Direction départementale des territoires propose, à Dingsheim, de ne pas reclasser une partie de la zone Aa en Ab mais plutôt en As, spécifiquement dédiée aux serres (point 11). Elle émet un avis défavorable au classement Ab.

D'autre part, comme le SCOTERS, la DDT demande d'éviter que de nouvelles constructions viennent dépasser la ligne de crête, au risque de nuire à l'impact paysager.

7

Quelle est la position de la Communauté de Communes vis-à-vis des demandes de la DDT ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Pour le bon fonctionnement de son exploitation, le porteur de projet, en agriculture biologique, prévoit la réalisation d'un bâtiment de stockage dont la hauteur ne dépassera pas 9m de haut, en plus de la réalisation de serres. Par contre, l'accompagnement paysager sera réalisé dans le respect de l'OAP Trame Verte et Bleue, ce qui garantira une bonne intégration paysagère du bâtiment. (cf. argumentaires déjà développés sur le sujet).

3.6.3 Changement de destination d'un bâtiment situé en zone Aa

A Stutzheim-Offenheim (point 24), la DDT émet un avis réservé pour l'installation de la maison de santé en raison de sa situation dans le périmètre de protection de l'église inscrite comme

monument historique (besoin de consulter l'UDAP), de son manque de centralité par rapport au village et enfin de la difficulté actuelle d'accès.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cet avis réservé ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Le positionnement de ce bâtiment, au sein d'un écrin de verdure avec des boisements périphériques denses va largement limiter son impact visuel. S'agissant d'une construction existante, il n'y a pas d'enjeu en matière d'impact sur le monument historique.

En matière d'accessibilité, si celle-ci n'est pas optimale à ce jour, elle sera optimisée à court terme par une connexion à la future liaison cyclable reliant Stutzheim à Hurtigheim prévue le long de la rue de Hurtigheim (un emplacement réservé est prévu à cet effet) et par l'aménagement d'un trottoir aux normes PMR qui passera devant le bâtiment en question. Le site sera donc aussi accessible par les habitants que l'actuel cabinet médical situé à moins de 200 mètres de là. A noter que le cabinet médical actuel a vocation à disparaître à court terme du fait du départ en retraite du médecin qui souhaite récupérer ce local pour un usage privé. Le projet de maison de santé se trouvera dans une position encore plus centrale entre les entités qui forment Stutzheim et Offenheim.

3.6.4 Préservation du patrimoine

Pour les bâtiments remarquables (point 94), la DDT souligne : « *Il conviendrait de compléter le diagnostic patrimonial figurant au rapport de présentation du PLUi en précisant les critères d'appréciation permettant de justifier une démolition partielle* ».

D'autre part (point 95, page 201 de la notice explicative. Article 2.7 UA), la DDT demande une précision rédactionnelle : « *Afin d'éviter toute ambiguïté, il conviendrait de supprimer, après modénatures les mots en pierre de taille, les modénatures devant être protégées indépendamment de la qualité de leur matériau* ».

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Ce point nécessite un arbitrage en conseil communautaire. En cas de validation par les élus, le dossier sera modifié en conséquence.

3.7 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alsace Eurométropole (daté du 9/5/2025 mais reçu après l'ouverture de l'enquête)

La CCI Alsace Eurométropole donne un avis favorable au projet.

4 - Observations du public :

4.1 Au registre d'enquête papier de Truchtersheim

Observation N°1 :

Monsieur Stéphane A, 2 rue des coquelicots à Wiwersheim, demande comment sont prévus les accès rue des Coquelicots et rue La Fontaine. Il craint un surplus de circulation avec l'importance de l'habitat (environ 80 véhicules) et donc des nuisances sonores, de la pollution et des risques pour les enfants (**voir le croquis ci-dessous, OAP Page 346**).



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes ?

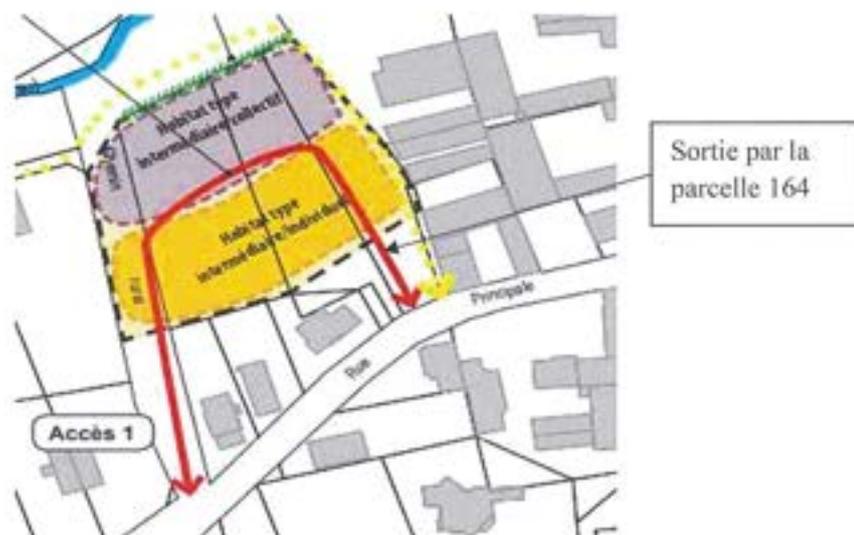
Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Le projet consiste à utiliser les accès existants car la CeA ne souhaite pas autoriser de nouveaux accès sur la D180. Rappelons que le projet fait l'objet d'une réduction de surface et ainsi d'une diminution du nombre de logements attendus sur le secteur. L'aménagement envisagé suppose une réorganisation du projet en lien avec l'accueil du cimetière et la circulation douce prévue. La rue actuelle est dimensionnée pour recevoir un trafic local et, à ce titre, peut servir de point d'entrée à l'aménagement prévu.

Observation N°2 : (courrier classé N°1)

Monsieur Sébastien Le D représentant de la SAS AMIRAL demande la modification de la future voirie du lotissement « Westbruechel » à Kleinfrankenheim (OAP page 267).

Voir les 2 plans et le courrier ci-dessous.



Monsieur,

Notre société a acquis en mars 2022 les parcelles cadastrées 243 AB 163 et 164 sur la commune de SCHNERSHEIM (à KLEINFRANKENHEIM).

Ce terrain est classé en zone UB et IAU.

Dans le PLU, notre terrain était déjà impacté par une bande de 2m pour la création d'un cheminement piéton-cycle.

Dans la modification proposée, une future « voirie principale » doit traverser notre parcelle située en zone UB qui fait environ 13,50m de largeur.

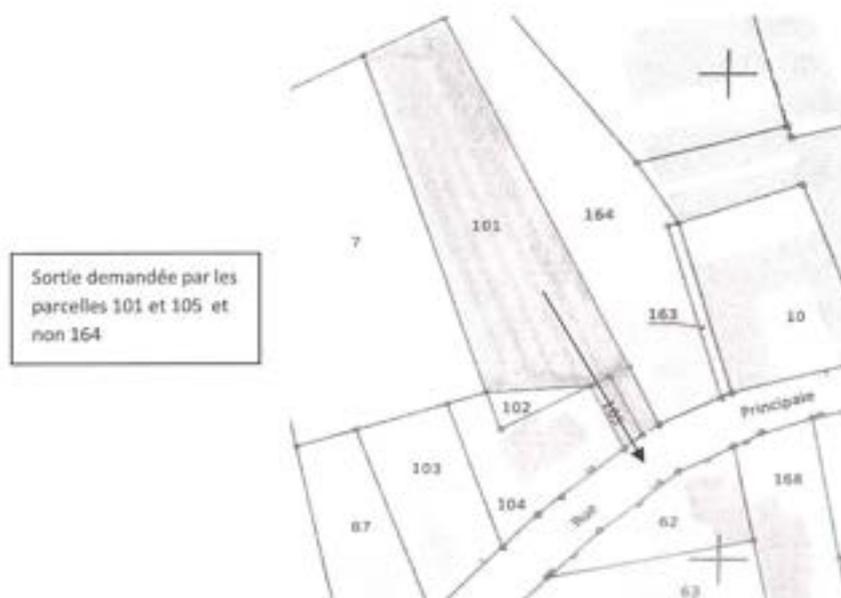
En enlevant la bande de 2m (parcelle n°163) notre terrain a encore 11,50m de large.

Si nous enlevons encore une largeur de 6m (à la parcelle n°164) pour la nouvelle voie, notre parcelle devient inconstructible puisqu'elle ne serait plus assez large (5,50m de largeur).

Nous vous demandons de supprimer cette voirie qui doit traverser notre parcelle.

Il est possible de la déplacer sur les parcelles juste à côté (parcelles cadastrées 243 AB 101 et 105 qui appartiennent à un seul et même propriétaire). Sur la rue principale, la largeur totale des parcelles 101 et 105 est de 7m (il s'agit d'un accès pour desservir le reste de la parcelle 101 qui est en zone IAU). Faire passer la future voirie à cet endroit reviendrait au même que sa fonction actuelle.

En espérant que vous accéderez notre demande, nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Le schéma de l'OAP est un schéma de principe et l'accès qui sera réellement aménagé peut parfaitement être décalé lors de l'aménagement opérationnel. En effet, l'OAP ne fixe qu'un tracé de principe, dont l'objet est d'assurer un bouclage sur la rue Principale. A ce titre son positionnement exact n'est pas défini et peut parfaitement être adapté lors d'un projet d'aménagement opérationnel, d'un côté ou de l'autre. Toutefois, il sera proposé au conseil communautaire de faire évoluer l'OAP sur ce point, car le principe d'aménagement reste inchangé.

Observation N°3 :

Monsieur Sébastien S, Président de la menuiserie Weidmann. Il souhaite acheter, à Durningen, l'ancien bâtiment (parcelle N°183) au nord du village, immédiatement à l'Ouest de la zone IAU de 0,4 ha. Cet achat ne pourra se réaliser que s'il est assuré de bénéficier d'un changement de destination du bâtiment au profit de son entreprise de menuiserie.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure.

A ce stade de la procédure, il n'est plus possible d'accéder à la demande qui consisterait à ajouter un point nouveau au dossier n'ayant pas été présenté aux PPA, à la MRAe et au public.

Toutefois, les collectivités concernées considèrent avec intérêt le projet présenté et restent disposées à faire évoluer le PLUi ultérieurement afin de permettre ce projet qui ne génère pas de consommation foncière nouvelle et permettrait de valoriser un bâtiment dégradé qui n'intéresse pas le monde agricole.

Observation N°4 :

Passage de Monsieur René H qui souhaite des informations sur Wintzenheim-Kochersberg. Il n'est pas opposé à la réduction du périmètre délimité des abords de l'église protestante.

Observation N°5 :

Monsieur Bertrand C pour la Société Claudon.B, propriétaire de la parcelle 13 à Kleinfrankenheim (section AB préfixe 243), secteur « Westbruechel ». Dans le cadre de l'OAP, il demande de pouvoir conserver l'accès à sa parcelle via le chemin rural et le chemin d'exploitation dont la largeur doit permettre le passage des engins agricoles. (Voir le plan ci-dessous).



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Le schéma de l'OAP est un schéma de principe et l'accès qui sera réellement aménagé peut parfaitement être décalé. Concernant l'accès actuel, ce dernier étant situé hors du périmètre de la zone à urbaniser, il ne devrait pas être impacté par le projet qui reste inchangé sur ce point. De plus, le principe d'une liaison est indiqué et devrait garantir le maintien de l'accès, sachant qu'aucune parcelle ne peut être enclavée, a minima, un droit de passage devrait être accordé.

Observation N°6 : (courrier classé n°2)

Monsieur Joseph K demande dans son courrier (classé n°2) la suppression de l'ER N°3 à Kuttolsheim. Il précise que cet ER existe depuis 2019, que rien n'a été entrepris depuis, mais que cela représente 1/3 de la superficie de sa propriété dont il paye les impôts.

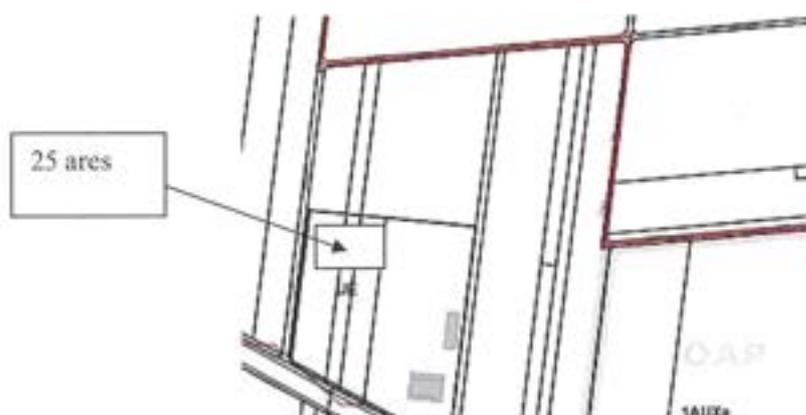
Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

La suppression de cet emplacement réservé n'est pas prévue, la commune maintient son projet de « Réalisation d'un espace vert paysager à proximité de l'église ».

Observation N°7 :

Monsieur Dominique V Directeur des pompes funèbres WEIDMANN de Schnersheim, demande qu'on lui accorde 25 ares en zone UE au nord-ouest de Wiwersheim (derrière la future caserne des pompiers) pour créer une chambre funéraire actuellement inexistante dans le Kochersberg. (Selon ses discussions avec le Président de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG et les Maires). (Voir le plan ci-dessous).



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Après vérification, il apparaît que la zone « UE » en question autorise l'implantation d' « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». A ce titre le projet de funérarium fait partie des destinations possibles dans la zone spécifiée, moyennant le respect des dispositions réglementaires de la zone.

Observation N°8 : (courrier classé n°3)

Rencontre de Monsieur Marc W avec le commissaire enquêteur. Il demande dans son courrier :
1°) Que le terrain délimité en zone hachurée bleue (sur le plan 1 ci-dessous) soit reclassé en trame jardin de type 2 (conformément au règlement écrit modifié pages 10 et 11). Voir toute l'argumentation détaillée dans le courrier.



2°) Que le terrain délimité sur le plan 2 (voir le plan ci-dessous) par la zone hachurée bleu bénéficie d'une protection de type 4 (règlement écrit modifié page 7). Voir l'argumentation détaillée dans le courrier.

3°) La modification du type de protection de 3 bâtiments remarquables en jaune hachuré sur le plan ci-dessous. Actuellement classés en protection de type 3, il souhaite un passage en type 2 (chapitre 1 du règlement écrit modifié page 7)

12



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Les demandes exprimées s'inscrivent effectivement dans la volonté de préservation du patrimoine et du cadre de vie du territoire. Toutefois, les demandes faites ne représentent pas l'ensemble des personnes concernées par l'indivision. A ce titre, la commune ne souhaite pas, en l'état, accéder à la demande.

La collectivité reste néanmoins disposée à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point en cas d'accord de l'ensemble des indivisaires.

4.2 Au registre d'enquête papier de Wintzenheim-Kochersberg

Observation N°1 :

Madame Alexia L donne un avis favorable à la proposition de **réduction** du périmètre délimité des abords à Wintzenheim-Kochersberg.

Observation N°2 :

Madame Mireille S déclare être favorable au nouveau périmètre délimité des abords.

4.3 Au registre d'enquête électronique « dématérialisé »

Observation N°1 : (Test par le commissaire enquêteur pour vérifier le fonctionnement du site dès l'ouverture de l'enquête le 12 mai 2025)

Observation N°2 :

Strasbourg Électricité Réseaux demande (Règlement écrit modifié page 79 et 80) : *« ...dans la zone IAU, à l'article 2.2, le règlement écrit ne prévoit pas de disposition dérogatoire concernant les postes de transformation en ce qui concerne la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives. Cette dérogation permettrait de limiter les dimensions du terrain d'assiette nécessaire à l'installation du poste de transformation, qui est à la charge de l'aménageur ou de la collectivité.*

Nous espérons que vous recommanderez l'intégration de ces dispositions dérogatoires dans les articles 2.1 et 2.2 des différentes zones ».

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

La collectivité est favorable à introduire la demande, qui permet de réduire l'emprise foncière des équipements nécessaires aux réseaux de distribution électrique. L'élargissement de ce point à d'autres zones que IAU nécessite un arbitrage en conseil communautaire. En cas de validation par les élus, le dossier sera modifié en conséquence.

Observations N°3 et 4 :

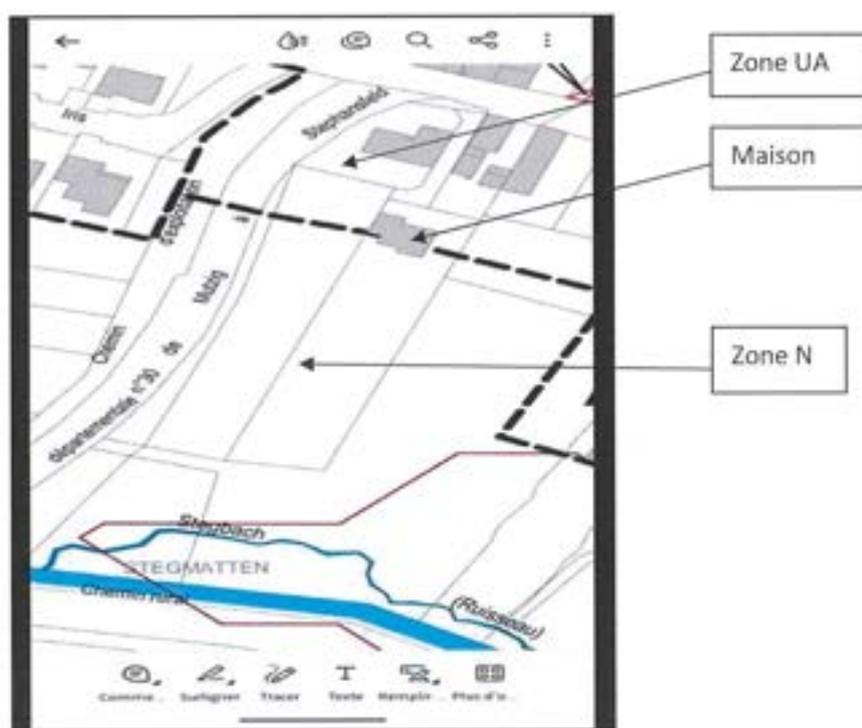
La société de transport pétrolier par pipeline « TRAPIL » a envoyé un document de 51 pages, mais la Communauté de communes du Kochersberg n'est plus concernée.

Observation N°5 :

Mme Aurore D, propriétaire à Rumersheim rue du village, signale que sa maison se trouve actuellement à cheval entre la zone UA et la zone N, ce qui n'était pas le cas avant la modification du PLUi.

Elle demande un déplacement de la limite de la zone UA de 100 mètres vers le sud, pour que sa maison et l'ensemble de la parcelle soient en zone constructible (**voir le plan ci-dessous**).

PS : J'ai pris contact sur place le 27 mai avec M. S pour voir le terrain. Sur la photo ci-dessous, c'est la maison de droite qui est à cheval sur la limite entre les zones UA et N. D'autre part, la maison de M. S (à gauche sur la photo) n'est pas représentée sur le règlement graphique au 1/2000 de BERSTETT- Rumersheim.



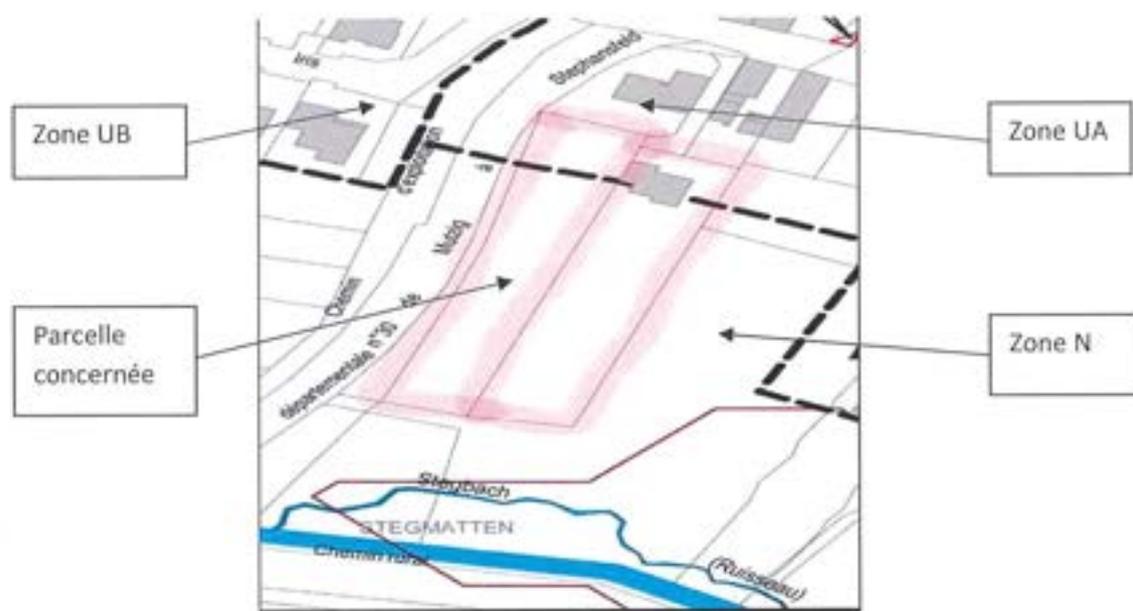
Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure. De plus, la nature de la demande ne relève pas d'une procédure de modification, mais de « révision » du PLUi. Il n'est pas possible de donner de suite favorable à cette demande dans la cadre de la présente procédure. Toutefois, la collectivité reste disposée à étudier plus en détail la situation et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point.

Observation N°6 :

Monsieur Thomas S, propriétaire à Rumersheim rue du village, signale la même erreur de limite de la zone UA que sa voisine immédiate (voir l'observation N°5 ci-dessus). Il demande, au minimum, que la limite de la zone UA soit déplacée vers le sud dans l'alignement de la limite de la zone UB plus à l'Ouest, ou au mieux, au droit du panneau d'entrée du village (voir le plan ci-dessous).



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure. De plus, la nature de la demande ne relève pas d'une procédure de modification, mais de « révision » du PLUi. Il n'est pas possible de donner de suite favorable à cette demande dans la cadre de la présente procédure. Toutefois, la collectivité reste disposée à étudier plus en détail la situation et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point.

A noter que la limite des zones du PLUi évoquée correspondent en tout point à celle du PLU communal de Berstett, approuvé le 30 juin 2016. Ainsi le zonage concerné n'a pas été modifié au PLUi depuis cette date.

Observation N°7 :

Monsieur Guillaume J, 15 chemin des cerisiers à Hurtigheim, demande, en raison de nouvelles règles de biosécurité, qu'une partie de sa parcelle n°264 (actuellement en Aa, voir le croquis ci-dessous) située à l'Est de son exploitation puisse être reclassée en agricole constructible. Ceci afin de pouvoir séparer les flux entre animaux et matériel agricole, ainsi que pour réaliser un local douche et coin repas pour le personnel.



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure.

A ce stade de la procédure il n'est plus possible d'accéder à la demande.

A noter que, à l'Ouest, attenant à l'exploitation, la zone agricole permet tout type de projet, car classée « Ac ». Il semble donc possible de pouvoir étendre l'exploitation.

Toutefois, la collectivité reste néanmoins disposée à étudier plus en détail la situation et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point en cas d'impossibilité avérée de réaliser le projet du côté Ouest.

Observation N°8 :

Madame Sandrine B, agricultrice à Dingsheim, demande en explicitant le fonctionnement de son exploitation, que le point 11 du projet du PLUi soit approuvé en reclassant sa parcelle (1 ha) actuellement en Aa en zone Ab.

Le projet a-t-il changé suite à certains avis des PPA ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

La collectivité soutient les initiatives qui vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement et de la transition écologique. A ce titre le point est maintenu. A noter que la collectivité a eu connaissance du projet de bâtiment de stockage au cours de l'enquête publique, en plus du projet de serres déjà connu avant l'enquête publique.

Toutefois il convient de préciser que le porteur de projet sera tenu de mettre en application les dispositions spécifiques inscrites dans l'OAP Trame verte et bleue et plus particulièrement du volet agricole qui fixe des orientations sur l'intégration paysagère dans le milieu agricole. Ainsi, à charge du porteur de projet de mettre en œuvre les dispositions spécifiques à ce sujet. De plus il reviendra au service instructeur et aux élus locaux d'en faire respecter les principes fixés si le projet devait avoir un impact paysager négatif.

Observation N°9 :

Le Crédit Mutuel Aménagement évoque le projet de lotissement sur le secteur « Bruchgraben » à Furdenheim qui fait l'objet d'une modification de l'OAP concernant le phasage.

Le courrier propose un phasage par tranche mais surtout un aménagement du secteur totalement différent de celui du projet de modification n°2. (Voir le projet proposé ci-dessous et le courrier de 6 pages).



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces propositions ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

La demande exprimée semble à priori en contradiction avec le projet de la commune qui consiste à « décaler » l'ouverture à l'urbanisation de la zone de 2025 à 2030. De plus aucune modification du schéma de principe d'organisation de la zone n'était prévue.

Il n'est pas prévu d'accélérer l'aménagement de ce secteur et la commune souhaite se laisser le temps d'absorber la population nouvelle en cours d'installation dans les aménagements en phase d'achèvement. Il n'est pas envisagé de faire évoluer ce point de modification. Toutefois, la collectivité reste néanmoins disposée à étudier plus en détail la demande et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point.

Observations N°10-11-12-13-14 :

Monsieur Sergio S, Madame Birgit B, Monsieur Joseph A, Maxime D et Camille L déclarent être favorables, à Dingsheim, au reclassement de la parcelle (point 11) de Madame Burger en zone Ab.

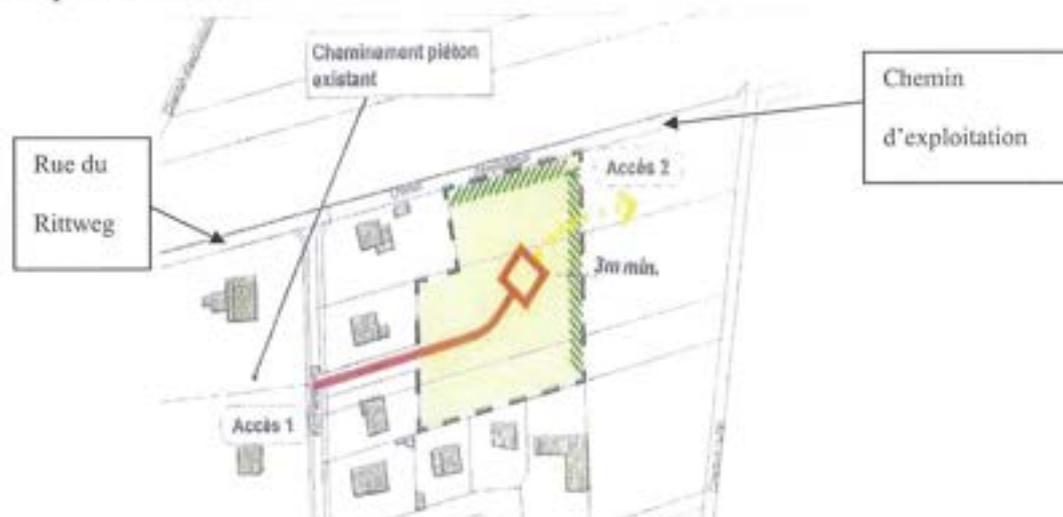
Observation N°15 :

Dans le cadre de l'OAP 1AU « Kleinfeld » à Willgottheim M. Charles L demande que l'accès principal du futur lotissement soit déplacé vers le nord afin de rejoindre le chemin d'exploitation existant dans le prolongement de la rue du Rittweg. Cet accès faciliterait le déplacement des engins de chantier, des services publics, éboueurs etc...

D'autre part, l'accès actuel pourrait être maintenu pour les piétons et cycles. Cela préserverait la quiétude des habitants de la rue du Kochersberg.

Cette demande s'inscrit dans le cadre du projet de création d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL). Un contact a été déjà engagé avec la Mairie de Willgottheim.

Voir le plan ci-dessous.



Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette demande ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure.

A ce stade de la procédure il n'est plus possible d'accéder à la demande qui consisterait à ajouter un point nouveau au dossier n'ayant pas été présenté aux PPA, à la MRAe et au public.

La collectivité reste néanmoins disposée à étudier la demande dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.

Observation N°16 :

L'Association de Sauvegarde des Maisons Alsaciennes (ASMA) conteste la rédaction du point N° 94 : Mettre à jour les conditions de démolition des bâtiments remarquables.

Pour l'association, la protection n'est pas suffisante. S'appuyant sur l'avis de la DDT (chapitre 5. Préservation du patrimoine bâti et encadrement des démolitions partielles...), elle propose que l'autorisation de démolition partielle des bâtiments de protection de type 1 et 2 soit soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant cette proposition ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Il ne relève pas de la collectivité de modifier le périmètre d'intervention de l'ABF. Les propositions de modification de la rédaction de la règle proposées par la préfecture seront intégrées à la modification.

Observation N°17 :

L'avis d'Alsace Nature a été envoyé très tardivement le 6 juin 2025, soit 26 jours après le début de l'enquête.

Alsace Nature souhaite que le PLUi ait le souci de la préservation de la Trame Verte et Bleue (TRAME VERTE ET BLEUE) et de prévoir, à terme, une articulation entre le PLUi et les Aménagements fonciers.

Des formulations ou additifs sont demandés aux pages 170,171 et 172 du règlement écrit. Les propositions sont écrites en vert dans le document d'Alsace Nature. Elles concernent :

1. Ripisylves et ensembles arborés – protection de type A.
2. Alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés – protection de type B.
3. Haies et boisements – protection de type C.

Des modifications dans la rédaction des points 90 et 70 du règlement écrit.

Des critiques et demandes de justification (idem DDT sous préfet de Saverne et Chambre d'Agriculture notamment) concernant l'ouverture à l'urbanisation de Berstett, Kuttolsheim, Furdenheim, Wiwersheim (point 65) et Neugartheim-Ittlenheim (point 18).

A Dingsheim, sujet évoqué souvent, l'association propose un reclassement de zone en As au lieu de Ab (idem CDPENAF et DDT) et de veiller aux prescriptions paysagères (idem Chambre Agriculture).

Alsace Nature demande si le rapport sur la consommation d'espace, tel que prévu par le code général des collectivités locales (article L2231-1), est en cours de réalisation ?

Il est demandé en cas d'urbanisation des « dents creuses » qu'une attention soit portée aux arbres et boisements existants. La formulation suivante est proposée :

« Afin, notamment, de prévenir les îlots de chaleur et de préserver la biodiversité, les projets d'urbanisation, y compris en périmètre urbanisé ("dents creuses"), devront tenir compte et composer avec les éléments végétaux existants en les intégrant dans le projet plutôt que de les détruire au prétexte de plantations nouvelles ».

Proposer un règlement spécifique aux vergers pour conserver une « ambiance verger ».

Quelle est la position de la Communauté de Communes concernant ces demandes et propositions ?

Réponse de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

Voir les réponses faites à la MRAe et aux PPA.

Concernant le rapport triennal sur l'artificialisation des sols , ce dernier est consultable et peut être obtenu auprès de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES. Précisons que ce dernier ne remet pas en cause le projet de la présente modification.

La communauté de communes est bien consciente de l'enjeu que représente la conservation des arbres au sein du tissu urbanisé. Bien que des dispositions relatives aux espaces verts et aux plantations existent dans le règlement (même en zone UA), la mise en œuvre d'une règle qualitative sur les éléments végétaux paraît trop complexe dans sa mise en œuvre et potentiellement très impactante sur le processus de densification, qui permet avant tout d'éviter l'étalement urbain.

Dans l'attente de votre rapport d'enquête, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la Communauté de
de Communes du Kochersberg



Justin VOGEL

**MODIFICATION N°2 DU PLUI DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU KOCHERSBERG
ET DE L'ACKERLAND
ELABORATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS
COMMUNE DE WINTZENHEIM KOCHERSBERG**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE
ET DE MISE EN LIGNE**

Je soussigné, Justin VOGEL, Président de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland

Certifie par la présente avoir procédé :

- à l’affichage de l’arrêté d’enquête publique à compter du 23 avril 2025 jusqu’au 11 juin 2025 inclus,
- à l’affichage de l’avis d’enquête publique du 23 avril 2025 au 11 juin 2025 inclus,
- à la mise en ligne, sur le site internet de la Communauté de Communes, de l’arrêté d’enquête publique et de l’avis d’enquête publique du 15 avril 2025 au 11 juin 2025 inclus,
- à la mise en ligne, sur le site internet de la Communauté de Communes :
 - ✓ du dossier d’enquête publique du 12 mai 2025 au 11 juin 2025 inclus,
 - ✓ du lien vers le site du registre dématérialisé,
- à la mise à disposition du public du dossier d’enquête publique sur support papier et sur un poste informatique pendant toute la durée de l’enquête publique, soit du 12 mai 2025 au 11 juin 2025 inclus,

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Truchtersheim, le 12 juin 2025

Le Président
Justin VOGEL





**MODIFICATION N°2 DU PLUI DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU KOCHERSBERG
ET DE L'ACKERLAND
ELABORATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS
COMMUNE DE WINTZENHEIM KOCHERSBERG**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE
ET DE MISE EN LIGNE**

Je soussigné, Alain NORTH, Maire de la Commune de WINTZENHEIM KOCHERSBERG

Certifie par la présente avoir procédé :

- à l’affichage de l’arrêté 10/04/2025, du 12/05/2025 au 11/06/2025 inclus.
- à l’affichage de l’avis d’enquête publique du 12/05/2025 au 11/06/2025 inclus.
- à la mise en ligne sur le site internet de la Commune, d’un lien vers le site internet de la Communauté de Communes contenant l’ensemble des informations sur l’enquête publique à l’adresse suivante : www.wintzenheim-kochersberg.fr du 12/05/2025 au 11/06/2025 inclus.
- à la mise à disposition du public du dossier d’enquête publique sur support papier et sur un poste informatique à la mairie sise place de la mairie à 67370 WINTZENHEIM-KOCHERSBERG pendant toute la durée de l’enquête publique, soit du 12/05/2025 au 11/06/2025 inclus.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Wintzenheim Kochersberg le 16 JUIN 2025

Le Maire
Alain NORTH



REGISTRE PAPIER DE TRUCHTERSHEIM

8 OBSERVATIONS (dont 3 COURRIERS)

REGISTRE TRUCHTERSHEIN

PREMIERE JOURNEE

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

Les _____ de _____ heures à _____ heures

Observations de M^{me} _____

Permanence de lundi 12 mai 2025 de 14h à 17h

Aucune consultation ce jour.

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

Permanence de mardi 27 mai 2025 de 14h à 17h

OBS

①

Passage de Stéphane A. 2 rue des coquelicots
WIKERSHEIN rue des coquelicots et rue d'Artois

Comment sont prévus les accès
possibilité de préciser les sens des circulations car
avec l'importance de l'habitat et la présence de
circulation de nombreux véhicules (notamment de ce
genre entraînera de grandes présences de piétons et
jusqu'à des enfants.

OBS

②

Passage de Sébastien CE DI. représentant de la SAS ANIMAL.
Nous demandons la modification de la future voirie du pâté de
"Westendhof" à STRUCHERSHEIN. Voir croquis et plans ci-joints.
(Voir ci-joint croquis + plan classé N° 01)

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

Passage M^{me} Cathie de BURNINGEN
pour avoir des explications sur le PLU

REGISTRE TRUCH TERSWEID

OBS
③ Passage de Monsieur Sébastien, Président de la menuiserie Weidmann. A Dunningen, je souhaiterais acheter un ancien bâtiment parcelle n°183 au nord du village juste à l'ouest de la zone SAV de 0,4 HA. Cet achat ne pourra se faire que si j'ai la certitude de pouvoir bénéficier d'un changement de destination du bâtiment au profit de mon entreprise de menuiserie.

OBS
④ Passage de Mr H. René Wirtzger - K

Fin de permanence à 17h00

Gérald CANTONNET
Commissaire-Enquêteur

Permanence du samedi 7 juin 2025 de 9h00 à 14h30

OBS
⑤ Passage de Bertrand C. pour C.A.C. N°13 promise de la parcelle 13, Kleinhampten, Secteur AB préfixe 213, Secteur Westhünchel et demande le respect de l'eau à la parcelle via le chemin rural et le chemin d'exploitation qui devra avoir la largeur autorisant le passage des engins agricoles

OBS
⑥ Passage de M. Joseph K. je remet un courrier classé n°2 au commissaire enquêteur (voir ci-contre). Le but de ce courrier est de demander la suppression de l'ER n°3 à K. Holsheim

Fin de permanence à 14h30

Gérald CANTONNET
Commissaire-Enquêteur

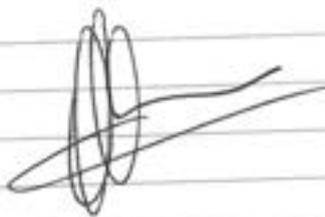
Permanence du mercredi 11 juin 2025 de 14h à 17h

OBS
⑦

Passage de M. V. Dominique directeur des pompes funèbres
WEIDMANN de Scherheim.

Je demande par la présente qu'on m'accorde 25 ares en zone VE au Nord-Ouest de Wüsterheim (dernière la future caserne des pompiers).

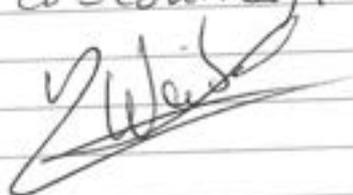
Ceci pour créer une chambre funéraire insistante dans le Kochberg. En discutant avec tous les maires du Hochberg, ainsi que avec M. Vogel Justin président de la COMCOM, et les habitants ce projet semble indispensable, notamment pour éviter de grands déplacements au temps de deuil.



Passage de M. W. Marc.

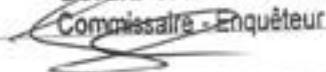
OBS
⑧

Je remets au Commissaire enquêteur un courrier de 3 pages et 2 croquis (classé n° 3, voir ci-joint).



Le mercredi 11 juin 2025 à 17h00, l'enquête publique étant terminée, le présent registre est clos.

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur



Louisa Clément N°1
reçu le 27/5/2025

Gérald CANTONNET
Commissaire Enquêteur



REGISTRE TRUCHTERSHEIM

OBS (2)

Monsieur Le Commissaire Enquêteur
CoCom du Kochersberg et de
l'Ackerland
Le Trèfle, 32 rue des Romains
67370 TRUCHTERSHEIM

Entzheim, le 27 mai 2025

Objet : Modification n°2 du PLUI

Monsieur,

Notre société a acquis en mars 2022 les parcelles cadastrées 243 AB 163 et 164 sur la commune de SCHNERSHEIM (à KLEINFRANKENHEIM).

Ce terrain est classé en zone UB et IAU.

Dans le PLU, notre terrain était déjà impacté par une bande de 2m pour la création d'un cheminement piéton-cycle.

Dans la modification proposée, une future « voirie principale » doit traverser notre parcelle située en zone UB qui fait environ 13,50m de largeur.

En enlevant la bande de 2m (parcelle n°163) notre terrain a encore 11,50m de large.

Si nous enlevons encore une largeur de 6m (à la parcelle n°164) pour la nouvelle voie, notre parcelle devient inconstructible puisqu'elle ne serait plus assez large (5,50m de largeur).

Nous vous demandons de supprimer cette voirie qui doit traverser notre parcelle.

Il est possible de la déplacer sur les parcelles juste à côté (parcelles cadastrées 243 AB 101 et 105 qui appartiennent à un seul et même propriétaire). Sur la rue principale, la largeur totale des parcelles 101 et 105 est de 7m (il s'agit d'un accès pour desservir le reste de la parcelle 101 qui est en zone IAU). Faire passer la future voirie à cet endroit reviendrait au même que sa fonction actuelle.

En espérant que vous accéderez notre demande, nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

SAS AMIRAL représentée par
Sébastien LE DI

Pièces jointes :

- L'ancienne OAP de la zone
- La nouvelle OAP proposée dans le cadre de la modification n°2 du PLUI
- Le plan cadastrale

AMENAGEMENT D'AMCHHEIM ET LAUTOURN ALSACE

12b rue des Hérons - 67960 ENTZHEIM

Tél. 03 88 55 50 99 - E mail : sas.amiral@wanadoo.fr

Site internet : amiral-amenagement.fr

S.A.S. AMIRAL, au capital de 300 000 euros - R.C. STRASBOURG B 438 837 775 - SIRET : 438 837 775 00032 -
TVA INTRACOM, FR 434 388 377 75 00032

Courrier classé n°2
reçu le 7/6/2025

OBS (6) REGISTRE
TRUCHTERSHEIM

1/2

Kuttolsheim, le 6 juin 2025


Gérard CANTONNET
Commissaire Enquêteur

Monsieur Gérard Cantonnet
Commissaire Enquêteur
PLUi de la communauté de communes du Kochersberg et de
l'Ackerland
Maison des Services Le Trèfle
32 rue des Romains
67370 Truchtersheim

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Ma famille habite Kuttolsheim depuis plusieurs générations.

J'y habite, moi-même, depuis 40 ans, au 2 rue des Près, terrain situé entre église et salle polyvalente.

J'ai consulté récemment, à Truchtersheim, la modification n°2 du PLUi actuellement à l'enquête publique.

J'ai constaté que l'emplacement réservé d'une superficie de 12,1 ares pour un « espace vert paysager à proximité de l'église » (Kut ER3) au bénéfice de la commune de Kuttolsheim continuait à grever mon bien.

Je suis surpris que cet emplacement réservé soit maintenu.

On pourrait me rétorquer qu'il n'est en rien concerné par la modification n° 2 du PLUi.

Selon moi, au contraire, il y a bien un lien car la commune porte des projets dans ce secteur et a fait inscrire audit PLUi d'autres emplacements réservés (ER 5 et 6) pour permettre la réalisation de ces projets.

Elle aurait ainsi pu, dû, se réinterroger sur la pertinence de cet emplacement réservé ER 3 qui est déjà inscrit et qui, de ce fait, n'a, à mon sens, plus de raison d'être.

En effet il est, à présent, question de construire une école intercommunale entre la salle polyvalente et la route départementale. Le projet est en bonne voie.

Courrier chassé N°2
receu le 7/6/2025

Gérard CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

OBS (6)

2/2

Surtout que la commune projette dans la modification du PLUi, la réalisation d'un autre espace de nature lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU. Il s'agit de l'emplacement réservé Kut ER7 destiné à la réalisation d'un « verger pédagogique ou d'un espace vert paysager ».

Je tiens aussi, à préciser que je m'évertue à planter des arbres fruitiers sur toute ma propriété, y compris, sur les 12 ares affectés par l'emplacement réservé, afin de permettre à ma descendance de récolter des fruits mais aussi dans un souci de maintenir une certaine forme de biodiversité.

Cet emplacement réservé existe maintenant depuis l'approbation du PLUi en 2019 et rien n'a été entrepris depuis.

L'occasion de la modification du PLUi aurait pu être mise à profit pour se réinterroger sur sa pertinence et son intérêt.

C'est pourquoi j'interviens à cette enquête publique pour demander sa suppression. Il est discriminatoire et porte atteinte de manière importante (un 1/3 de ma propriété) et injustifiée à mon droit de propriété.

Je sou mets cette doléance à votre appréciation, Monsieur le Commissaire Enquêteur, et ose espérer vous avoir convaincu du bienfondé de ma position.

Je fais également appel à la commune pour la sensibiliser à ma demande et pour lui demander de revoir cet emplacement réservé Kut ER3.

Dans cet espoir, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

J.R.

Enquête publique : Modification n°2 du PLUi :

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

Proposition de modification du PLUi : commune de Stutzheim-Offenheim :

OBS

⑧

Trois pages de texte et deux pages de plans (Plan numéro 1 et plan numéro 2).

Le 10/06/2025

Parcelle numéro 0120 Feuille 1 Section02 et parcelle numéro 0262 Feuille 1 Section02

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification numéro 2 du PLU intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland, nous souhaitons demander des modifications de notre propriété familiale en accord avec les principes que le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland s'est fixé pour "préserver la qualité de l'urbanisme traditionnel", "protéger le patrimoine architectural" et "conserver la qualité paysagère des villages", tels que mentionnés dans la partie I Introduction paragraphe 4 de la page 8 du document de la notice explicative annexée au rapport de présentation du PLUi.

Ces modifications s'inscrivent dans le cadre de cette deuxième modification du PLUi qui a pour objet d'apporter des ajustements afin, entre autres, de mettre à jour l'inventaire des éléments remarquables du patrimoine bâti, d'inscrire de nouveaux éléments remarquables du patrimoine naturel et d'ajuster le tracé de certaines zones, tel que défini dans le préambule 3^{ème} paragraphe page 4 du document d'évaluation environnementale de la modification.

Les points de modification proposés consistent en l'ajout ou la modification d'éléments du patrimoine bâti à préserver ou protéger et d'espaces plantés à conserver ou à créer, tel qu'indiqué dans la partie I Introduction paragraphe 6, page 8 de la notice explicative précédemment citée.

Premièrement, nous souhaitons modifier le terrain délimité sur le plan numéro 1 ci-joint (zone hachurée en bleu) pour qu'il soit transformé en trame jardin de type 2 telle que définie dans le titre II chapitre 4 du règlement écrit modifié pages 10 et 11. Cette modification correspond parfaitement à l'objectif de la modification n° 2 du PLUi qui porte notamment sur l'aspect suivant en lien avec les enjeux de préservation du cadre de vie des usagers et habitants du territoire : « ajouter des espaces identifiés comme structurants de l'armature écologique du territoire en matière de préservation d'espaces plantés à conserver ou à créer dédiés à la préservation d'espaces végétalisés dans le tissu urbain ou dans l'espace naturel et agricole ». (partie I Introduction paragraphe 5, page 8 de la notice explicative précédemment citée)

En effet le terrain en question est constitué d'un verger hautes tiges constitué d'arbres d'essences diverses, d'un petit bois et de prairies insérés à l'interface du tissu urbain, de l'espace agricole et de l'espace naturel (zone naturelle (zone N) à proximité) de la commune de Stutzheim-Offenheim. La zone naturelle ci-dessus mentionnée est la vallée de la Souffel, trame verte et bleue constituant un corridor écologique d'importance au sein de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

OBS

⑧

La position de ce terrain est donc cruciale et structurante pour les échanges faunistiques et floristiques au sein de cette zone et notre proposition de classement en zone UJ2 (telle que définie titre III chapitre 5 du règlement écrit modifié) permettrait d'en assurer la préservation et le maintien de son rôle écologique capital alors que ce type d'écosystème a connu une régression très importante dans la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

Différentes espèces d'intérêts ont notamment été observées dans ce terrain, telles que répertoriées dans la base de données de Faune Alsace / Faune Grand Est.

Notamment la reproduction de huppées a été répertoriée depuis plusieurs années : il s'agit d'une espèce classée EN (en danger) : population très petite ou restreinte : inférieure à 250 individus matures (D1) (cf. Livre rouge des espèces menacées en Alsace). Cette présence témoigne de l'indice élevé de biodiversité dans cette zone et aux alentours. On peut souligner qu'il s'agit d'une espèce dont la protection, ainsi que celle de son biotope comme le terrain en question, est cruciale dans la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

La présence d'un couple de linottes mélodieuses a été également répertoriée depuis plusieurs années : il s'agit d'une espèce classée VU (vulnérable).

La présence d'agrions de mercure a été également répertoriée: il s'agit là encore d'une espèce classée VU (vulnérable).

Les espèces suivantes ont été également répertoriées : faucon crécerelle, hibou moyen duc nicheur, pic vert, pic épeiche, tourterelle turque, effraie des clochers, bergeronnette des ruisseaux, bergeronnette grise, rossignol Philomèle, verdier d'Europe, chardonneret élégant, merle noir, moineau domestique, fauvette à tête noire, pouillot véloce, roitelet huppé, mésange à longue queue, mésange bleu, mésange charbonnière, mésange huppée, grimpereau des jardins, troglodyte mignon, loriot d'Europe nicheur, geais des chênes, pie bavarde, pinson des arbres, coucou gris, orvet fragile, lézard des murailles, hérissons, écureuil roux, chevreuil d'Europe, renard roux.

Tout ceci reflète la riche biodiversité de cet écosystème qu'il conviendrait de préserver dans le cadre de la modification numéro 2 du PLUi.

Deuxièmement nous souhaitons modifier le terrain délimité sur le plan numéro 2 ci-joint (zone hachurée en bleu) pour qu'il bénéficie d'une protection de type 4 telle que définie dans le titre II chapitre 1 du règlement écrit modifié page 7.

En effet, il s'agit d'une cour pavée dont la préservation via ce type de protection permettrait de respecter l'organisation traditionnelle du corps de ferme typique du Kochersberg dans le temps long.

Cette modification correspond parfaitement à l'objectif de la modification n° 2 du PLUi qui porte notamment sur l'aspect suivant en lien avec les enjeux de préservation du cadre de vie des usagers et habitants du territoire : « mettre à jour des dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti dans les communes déjà dotées de plans de patrimoine ». (partie I Introduction paragraphe 5, page 8 de la notice explicative précédemment citée)

Troisièmement nous souhaitons modifier le type de protection de trois bâtiments remarquables indiqués sur le plan numéro 2 ci-joint (zone hachurée en diagonale) actuellement classés en protection de type 3 vers une protection de type 2. (telles que définies dans le titre II chapitre 1 du règlement écrit modifié page 7)

Il s'agit d'une grange de la fin du XIX^e siècle, d'une étable du XIX^e siècle et d'un petit bâtiment du XVIII^e siècle, constituant un ensemble typique et intact d'une ferme du Kochersberg, d'un intérêt patrimonial évident.

Cette modification correspond parfaitement à l'objectif de la modification n° 2 du PLUI qui porte notamment sur l'aspect suivant en lien avec les enjeux de préservation du cadre de vie des usagers et habitants du territoire : « mettre à jour des dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti dans les communes déjà dotées de plans de patrimoine ». (partie I Introduction paragraphe 5, page 8 de la notice explicative précédemment citée)

En conclusion, les modifications proposées rentrent parfaitement dans le cadre et dans les objectifs de la modification n° 2 du PLUI.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

W. ... Marc

~~W. ...~~

W. ... Brigitte

~~W. ...~~

W. ... Raphaël

WR

W. ... Camille

~~W. ...~~

OBS (8)

Projet 1

Gérald CANTON
Compresseur

1/2

Plan numéro 1

Trame jardin de type 2 (U52)
souhaitée



Trame jardin de
type 2 (U52)
souhaitée

Trame jardin
de type 2
(U52)
souhaitée

OBS (8)

Croquis 2 2/2

Gérald CANTONNE
Commissaire - Enquête

Cour pavée:
protection de type 4
souhaitée

3 bâtiments:
protection de
type 2
souhaitée

Plan numéro 2



REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

17 OBSERVATIONS

(La 1ere ne compte pas : Test de fonctionnement du commissaire enquêteur)

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal de la Communauté de Communes du
Kochersberg et de l'Ackerland

Strasbourg, le 14 mai 2025

Objet : Dérogation aux articles 2.1 et 2.1
concernant l'implantation
des postes de transformation

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous assurons la mission de service public de distribution d'électricité dans près de 400 communes du Bas-Rhin. Aujourd'hui, nous sommes pleinement engagés dans la décarbonation de l'énergie, conformément à la politique portée par les pouvoirs publics.

À ce titre, nous adaptions continuellement la capacité des réseaux de distribution d'électricité afin d'anticiper les besoins des utilisateurs. Ainsi, nous déployons de nouveaux postes de transformation dans les zones déjà urbanisées comme dans les zones à urbaniser.

Cependant, dans la zone 1AU, à l'article 2.2, le règlement écrit ne prévoit pas de disposition dérogatoire concernant les postes de transformation en ce qui concerne la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives. Cette dérogation permettrait de limiter les dimensions du terrain d'assiette nécessaire à l'installation du poste de transformation, qui est à la charge de l'aménageur ou de la collectivité.

Nous espérons que vous recommanderez l'intégration de ces dispositions dérogatoires dans les articles 2.1 et 2.2 des différentes zones.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'expression de mes salutations distinguées.



Modification n°2 du PLUi

Observations déposées le 16/05/2025

Observation N° 3

16/05/2025 12:47:03

Par Nathalie SOCIETE TRAPIL ODC - DAVID

Bonjour

Veillez trouver ci-joint notre courrier en réponse à l'enquête publique portant sur la modification 2 du PLUi de la COM COM Kochersberg et de l'Ackerland

Cordialement

TRAPIL ODC

22B route de Demigny - CHAMPFORGEUIL

CS 30081

71103 CHALON SUR SAONE

03.85.42.10.09

odclignes@trapil.com

PJ - Modification 2 PLUi COM COM KOCHERSBERG ET DE L ACKERLAND 9493-PH.pdf

Observation N° 4

16/05/2025 12:47:26

Par Nathalie SOCIETE TRAPIL ODC - DAVID

Bonjour

Veillez trouver ci-joint notre courrier en réponse à l'enquête publique portant sur la modification 2 du PLUi de la COM COM Kochersberg et de l'Ackerland

Cordialement

TRAPIL ODC

22B route de Demigny - CHAMPFORGEUIL

CS 30081

71103 CHALON SUR SAONE

03.85.42.10.09

odclignes@trapil.com

PJ - Modification 2 PLUi COM COM KOCHERSBERG ET DE L ACKERLAND 9493-PH.pdf

Modification n°2 du PLUi

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

Observations déposées le 20/05/2025

Observation N° 5

20/05/2025 20:33:01

Par Aurore Delaval

Nous sommes propriétaires d'un terrain situé 27 C rue du village à Rumersheim, sur lequel est construite notre maison. Lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2019, la zone constructible (zone UA) a été réduite par rapport au précédent Plan Local d'Occupation des Sols (PLO). En conséquence, notre maison se retrouve aujourd'hui à cheval entre la zone UA (constructible) et la zone N (non constructible), ce qui n'était pas le cas auparavant.

Cette situation entraîne des contraintes importantes pour l'entretien, la valorisation et toute éventuelle évolution de notre habitation.

Nous sollicitons donc une modification du PLUi afin de déplacer la limite entre la zone UA et la zone N d'environ 100 mètres vers le sud, de manière à ce que notre maison et l'ensemble de notre parcelle soient entièrement intégrés en zone UA.

Cette demande vise uniquement à régulariser une incohérence liée au changement de zonage entre le PLO et le PLUi, sans augmentation significative de l'urbanisation ni atteinte à l'environnement naturel.

Vous trouverez ci-joint une carte annotée illustrant notre demande.

Dans l'attente d'un retour de votre part, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

PJ : Screenshot_20250520-202644.png

Observation N° 6

20/05/2025 21:17:40

Par Thomas SARRUT

Bonjour,

Je suis le propriétaire de la parcelle de référence cadastrale "préfixe 419 section 02 parcelle n°160" située au 27b rue du Village à RUMERSHEIM. Nous avons acheté le terrain en 2020 avec une limite de zone UA/zone NC situé à plus de 35m de notre limite séparative avant avec le lot 27a. Suite à une modification erronée du PLUi, cette limite a été déplacé à moins de 17m de cette même limite, ce qui signifie que nous avons perdu 18m de terrain pouvant être aménagé. Notre maison, qui a aujourd'hui tout juste 3 ans, est située en zone non constructible. Cela n'est pas acceptable car nous ne pouvons plus aménager notre terrain comme prévu initialement, sans parler du préjudice financier important subit compte tenu du coût important de l'are constructible dans le secteur.

Vous trouverez ci-joint une vue en plan de notre parcelle et de celle de notre voisin (le lot 27c qui est également concerné par cette erreur) toute deux entourées en rouge afin que vous puissiez vous localiser.

Pourriez-vous, s'il vous plaît, replacer à minima la limite zone UA/zone NC à sa position initiale, à savoir alignée avec la limite de la zone UB/zone N du lotissement voisin côté RD30 (rue des Iris) ou dans le meilleur de cas au droit du panneau d'entrée du Village en pied de notre terrain ?

Cette demande vise uniquement à régulariser une incohérence liée au changement de zonage entre le terrain que nous avons acheté auprès d'un notaire et le PLUi, sans augmentation significative de l'urbanisme ni atteinte à l'environnement naturel.

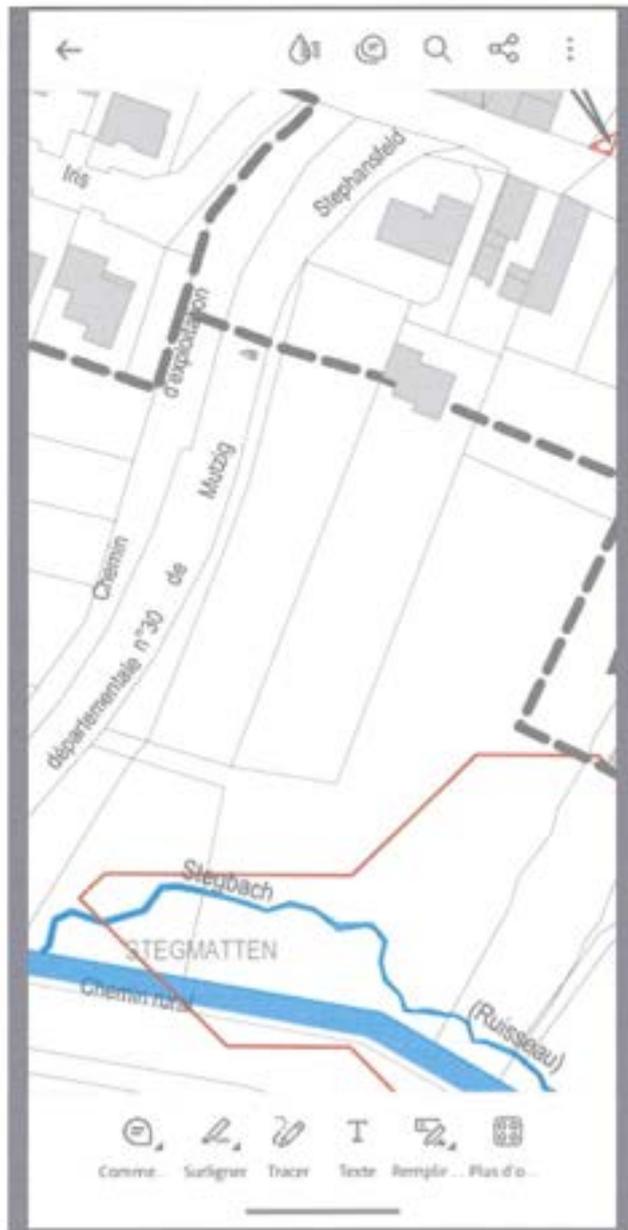
Dans l'attente d'un retour positif de votre part, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Merci.

SARRUT Thomas

P.I. : IMG-20250520-WA0002.jpg


Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur



Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

CROQUIS OBSERVATION N°5



Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

LEQUIS OBSERVATION N°6

Modification n°2 du PLUi

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

Observations déposées le 26/05/2025

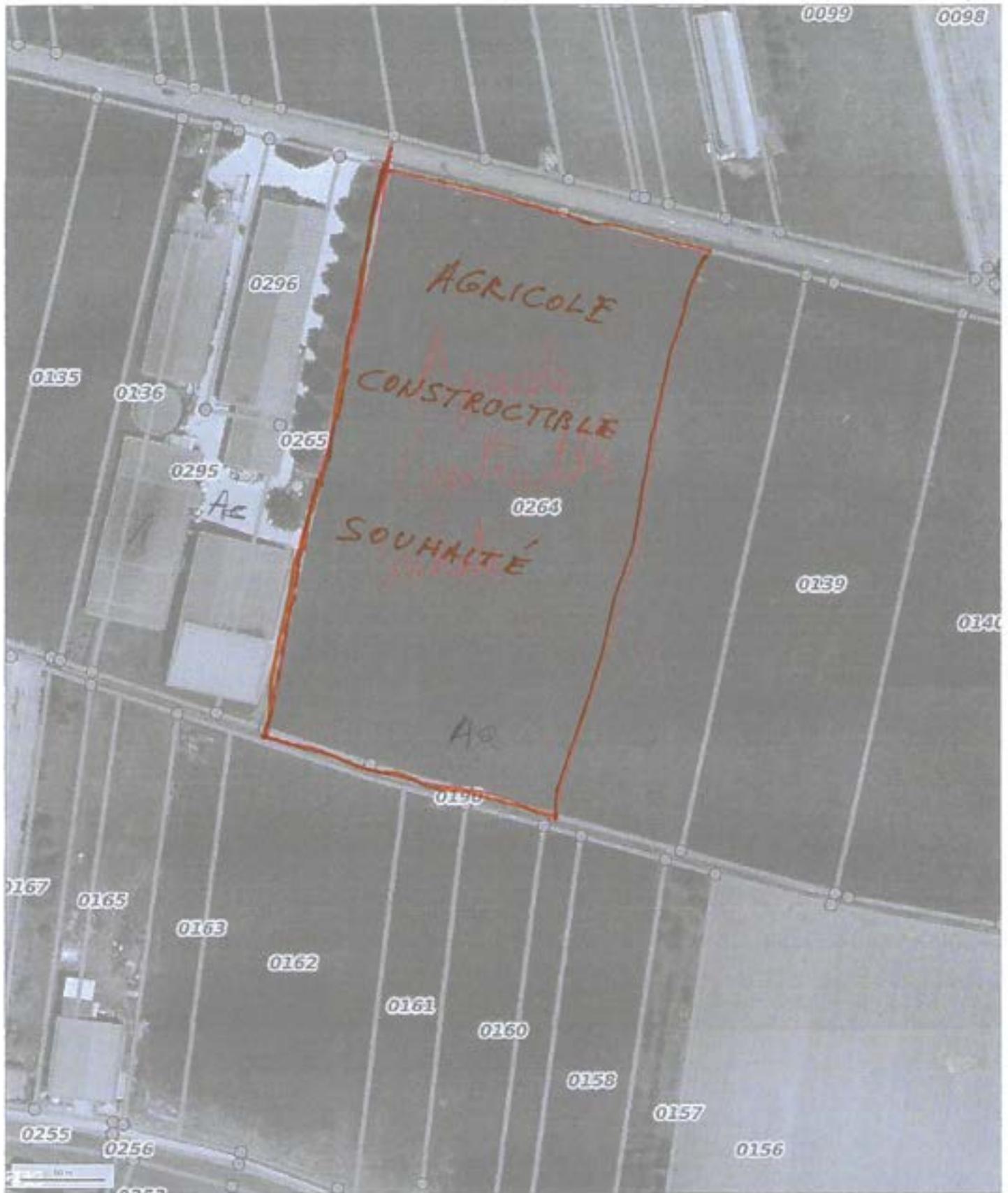
Observation N° 7

26/05/2025 17:33:55

Par guillaume JUNG

Bonjour, actuellement exploitant agricole à Hurtigheim (élevage porcin), je vous écris car je me retrouve face à une situation problématique pour exécuter les nouvelles règles de biosécurité imposées. En effet, depuis l'arrivée de la fièvre porcine africaine en Allemagne, les contraintes de biosécurité dans les élevages porcin en France ont évolué. Pour respecter ces règles, je dois mettre en place des sens de circulation et des sas sanitaires à l'entrée de mon exploitation. Pour se faire, j'aurais besoin que la parcelle située à côté de mon exploitation (section 18 numéro 264) à Hurtigheim soit mise en zonage agricole constructible pour pouvoir séparer les flux entre animaux et machines agricole. Sans cela, la viabilité de mon exploitation ne serait plus assurée en cas de présence de sanglier infecté par le virus à proximité. Je souhaiterais également en profiter pour créer un local avec douche et coin repas pour faciliter le travail au quotidien de mes salariés. Merci pour votre réponse. Cordialement Guillaume JUNG.

PJ : agricole.pdf



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr

Longitude : 7° 35' 24" E
Latitude : 48° 37' 02" N

Demande de rajout zone Agricole Constructible

PLAN OBSERVATION N°7

Reçu le 4/6/25

OBSERVATION N°8

Gérald CANTONNET
Commissaire-Enquêteur

1/2

Projet de contribution à l'enquête publique sur la modification N°2 du PLUI

Demande de modification de la zone AA en AB pour l'installation d'une exploitation agricole à Dingsheim

Introduction

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes du Kochersberg, j'ai sollicité la commune de Dingsheim pour soumettre un projet visant à transformer une parcelle de 1 hectare actuellement classée en zone AA (non constructible) en zone AB (constructible agricole). Cette modification permettrait la construction de serres et d'un bâtiment agricole adaptés à une activité de maraîchage en agriculture biologique.

Contexte et motivations

Actuellement, je développe une exploitation agricole de production de légumes biologiques que j'ai lancée il y a près de deux ans. Mon activité repose à la fois sur des cultures sur des terrains dont je vais être prochainement propriétaire et sur une commercialisation locale, avec un distributeur automatique installé à Dingsheim et des ventes hebdomadaires sur le site de la ferme historique de mes parents. Depuis deux mois, je participe également à un marché à Strasbourg pour élargir ma clientèle et promouvoir mes produits bio.

Cependant, mon exploitation est limitée par son implantation actuelle. Je loue une partie des installations appartenant à mon frère, dont l'activité est menée en agriculture conventionnelle. Cette situation ne me permet pas d'évoluer librement et d'asseoir mon indépendance. La modification de la parcelle en zone AB est essentielle pour pérenniser mon projet de construction d'infrastructures dédiées à l'agriculture biologique, répondant ainsi à mes besoins spécifiques tout en respectant les exigences environnementales. Ayant fait le choix de produire en bio, l'aspect environnemental est au cœur de mes préoccupations ; j'ai d'ailleurs implanté une haie sur la parcelle pour favoriser la biodiversité dans le village. Contrairement ce qui affirmé dans les contributions des services de l'Etat, ma parcelle est située juste en-dessous de la ligne de crête à proximité de la piste cyclable. J'ai bien conscience de la qualité de notre cadre de vie car j'habite à proximité. Aussi, je m'engage à limiter la hauteur de construction au stricte nécessaire et à rester inférieur à 9m, hauteur de faitage.

Objectifs du projet

La transformation de cette parcelle en zone AB vise à :

- Permettre le développement d'une exploitation agricole autonome et durable, bâtie sur des principes de culture biologique.

- Contribuer à la vitalité économique locale en renforçant l'offre de produits agricoles bio dans la région.
- Soutenir la démarche agricole respectueuse de l'environnement et des attentes de la population en matière de consommation écoresponsable.

Réponse à l'observation de l'État

Je tiens à souligner que ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de valorisation et de diversification des terres agricoles. Il ne s'agit en aucun cas de compromettre les principes de préservation des zones naturelles ou de favoriser une urbanisation non maîtrisée. Mon projet concerne exclusivement la construction de bâtiments agricoles adaptés aux activités biologiques (stockage temporaire des récoltes de légumes, rangement petit matériel de travail, espace de pause des salariés, espace accueil des scolaires qui sont nombreux à visiter la ferme labellisée Savoir Vert des Agriculteurs d'Alsace), sans impact négatif sur le paysage ou l'environnement local en limitant la hauteur à 9 m.

Conclusion

La modification de cette parcelle en zone AB est une étape cruciale pour permettre le développement de mon exploitation agricole biologique dans des conditions optimales. Ce projet s'inscrit dans une dynamique d'innovation, de respect de l'environnement et de valorisation du territoire. Je remercie les autorités compétentes et les acteurs impliqués dans cette enquête publique pour leur considération de ma contribution et reste à leur disposition pour fournir toute information complémentaire.

Gérald CANTONNET
Commissaire-Enquêteur

Sandrine BURGER

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Monsieur le Président de la communauté de communes,

Le Crédit Mutuel Aménagement porte en partenariat avec la commune de Furdenheim un projet de lotissement sur le secteur « Bruchgraben », couvert par une orientation d'aménagement, référencée en secteur n°1, dans le prolongement du dernier lotissement au lieu-dit « Altenweg ».
Dans le cadre de l'enquête publique pour la procédure de modification N°2 du PLUi de la Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland, nous nous permettons ainsi de revenir vers vous avec des observations sur le point 13 à Furdenheim concernant le phasage de l'urbanisation, ainsi qu'avec des propositions inhérentes à une réflexion en cours sur le secteur. Nous vous les présentons en deux parties :

Partie 1 : Observations sur le point 13 de la modification

Nos observations et propositions portent sur l'OAP du secteur n°1 « Bruchgraben » de la présente modification.

VI.1-3 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

« *Aucun aménagement de la zone, ne pourra être envisagé avant 2030-2031 pour la première tranche* »

Une opération sur la zone est en cours d'étude, avec la commune de Furdenheim.

Le projet de plan d'aménagement du secteur ci-dessous illustre le phasage envisagé qui permettra d'assurer une arrivée progressive de la nouvelle population, à partir de 2028.

Le projet s'articule autour de deux axes de circulation distincts qui vont participer au respect du phasage dans le temps du quartier avec deux tranches d'aménagement.



Première tranche :

Un premier axe vient en extension des rues Cathy Fleury et Robert Busnel à l'Est afin de former un bouclage du lotissement « Altenweg ». Ce secteur, qui s'inscrit dans la continuité des typologies d'habitat de l'Altenweg constitue la première tranche de l'aménagement de la zone. Elle prévoit un phasage en deux temps avec :

- une phase 1 composée de 11 maisons individuelles dont les travaux pourront commencer début 2027,
- une phase 2 composée d'un lot avec deux collectifs d'environ 14 (2x7) logements dont les travaux pourront commencer qu'à compter de 2028.

Cette première tranche représentera environ 25 logements échelonnés de manière progressive dans le prolongement de la dernière opération.

Elle pourra dans un premier temps, fonctionner de manière autonome pour les aspects techniques (réseaux) et pour les usages (circulations automobiles et piétonnes), tout en laissant en attentes les circulations piétonnes qui se connecteront à la tranche ultérieure.

L'emménagement des premiers habitants interviendrait entre 2028 et début 2029.

Deuxième tranche :

Un second axe reliera la rue de l'Etang au Sud et la rue du Stade au Nord et desservira des typologies d'habitat variées, à savoir de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif. Ce secteur qui constituera la deuxième tranche de l'opération « Bruchgraben » représentera environ 54 logements.

Pour un phasage respectueux dans le temps et afin de respecter un minimum de 3 années entre l'achèvement de la viabilisation de l'espace public de la première tranche, les travaux démarreront en 2029 à minima. L'emménagement des premiers habitants de la deuxième tranche interviendrait ainsi entre 2031 et 2032.

Les dispositions du code de l'urbanisme, au travers notamment des articles R 442-13-1 et R 462-3 reconnaissant la possibilité de réaliser un permis d'aménager par tranches, le présent phasage sera détaillé dans la future demande d'autorisation d'urbanisme.

- ⇒ **Nous vous proposons ainsi de permettre l'aménagement de la zone, correspondant au démarrage des travaux de viabilisation, à partir de 2026 tout en autorisant les premières constructions en 2027.**

Partie 2 : Propositions de modifications de l'OAP et du plan de zonage

Dans le prolongement de l'observation émise sur le point 13, nous souhaitons faire part de propositions qui portent sur l'OAP du secteur n°1 en vigueur ainsi que sur le plan de zonage du PLUi. En effet, le travail opérationnel mené sur la zone 1AU du « Bruchgraben » soulève quelques points à modifier sur les principes d'aménagement et la programmation, qui nous paraissent nécessaires afin :

- D'apporter une réponse à la demande du marché actuel tout en assurant la faisabilité qualitative de l'opération,

- De prendre en compte une meilleure optimisation du foncier/**consommation de l'espace** de la zone AU dédiée à l'urbanisation,
- D'assurer le phasage de l'opération envisagée,
- De sécuriser juridiquement la future autorisation d'urbanisme.

1) Concernant le « Plan des principes d'aménagement » :

Le plan en vigueur appelle quelques questionnements pour son application opérationnelle optimisée et sécurisée.

Nous vous proposons ainsi :

- de simplifier le plan en supprimant la mention des accès, étant donné la présence de flèches illustrant les amorces de voies,
- de modifier le tracé de la voie de bouclage (rouge) qui intervient dans le prolongement d'une amorce douce depuis le lotissement Altenweg et d'un cheminement existant,
- de ne pas distinguer la voirie principale et secondaire (non représentée) dans la légende,
- de réduire la largeur de la frange urbaine paysagère Ouest qui réduit significativement la surface utile des parcelles dans une zone dédiée à un aménagement foncier efficient et afin d'être plus en adéquation avec les attentes des porteurs de projets.

Principes d'aménagement ILLUSTRATION GRAPHIQUE DE LA PROPOSITION



2) Concernant la « Programmation » VI.1 -2 :

Organisation de la zone et principes de liaison

« Assurer un bouclage de voirie entre le nouveau quartier à l'Est et la rue de l'Etang en utilisant les accès aménagés (accès 1,2 et 3) ».

- ⇒ Comme présenté en partie 1, notre projet prévoit un bouclage de voirie du nouveau quartier à l'Est, l'Altenweg. Néanmoins afin de préserver le caractère résidentiel et un phasage cohérent, nous pensons qu'il n'est pas opportun de faire passer le flux routier du quartier Altenweg dans le nouveau quartier « Bruchgraben ». Ce principe permettra un maintien de la

configuration actuelle avec les flux de ce lotissement qui sont dirigés vers la D30 à l'Est ou la rue du Stade dans une seconde mesure. Des liaisons douces sont par ailleurs prévues vers le Nord, Sud et Ouest afin de permettre un bouclage à pied ou à vélo vers la rue de l'Etang.

- ⇒ **Nous vous proposons de supprimer cette mention ou de la modifier, par exemple « assurer un bouclage de voirie avec le nouveau quartier à l'Est en utilisant les amorces en attente ».**

Espaces verts

« Une bande plantée de 10 mètres d'emprise minimum sera réalisée le long de la limite Ouest »

« Une bande plantée de 5 mètres de large minimum (cheminement éventuel compris) sera mise en place le long de la limite Nord »

- ⇒ Notre projet est pensé dans sa globalité avec une forte dimension paysagère.

Au cœur du quartier, des noues et espaces verts composent les voiries générant des trames vertes publiques, des franges végétales sont prévues en fonds de parcelles, afin de créer des trames vertes privées.

Aux interfaces, avec notamment :

- le réaménagement en partie Sud du cheminement piéton existant sous forme de « parc linéaire » d'une emprise minimum de 5.50 mètres,
- le réaménagement de la rue du Stade qui comporte dans son profil une bande plantée d'une largeur de 2.00 mètres et en partie un cheminement de 1.90 mètres, associé à des fonds de parcelles plantés,
- et enfin à l'Ouest avec une bande plantée et le choix de reproduire « l'esprit village » sur les lots en continuité de la rue de l'Etang, c'est-à-dire avec des parcelles d'habitat individuel plutôt en lanière, profondes, avec une implantation règlementée, via le futur plan de composition, des volumes principaux à l'alignement de la voie ou à maximum 2 mètres et l'espace jardin à l'arrière.

A travers ce choix notre projet s'inscrit dans les principes généraux énoncés à l'OAP et notamment l'optimisation de la valeur d'usage de la parcelle et des jardins tout en réduisant les délaissés.

Notre projet ne semble pas contrarier l'option fondamentale de la frange urbaine paysagère inscrite à l'OAP en vigueur, il contribue à atteindre l'objectif fixé, c'est-à-dire assurer une transition douce, écologique et paysagère entre le futur espace construit et le milieu agricole limitrophe, tout en étant réalisé différemment d'une part à l'Ouest avec la solution d'une bande plantée (inférieure à 10 m) et un espace jardin garanti grâce à une réglementation spécifique et d'autre part au Nord avec un profil de voirie et une réglementation spécifique également. Il nous paraît ainsi pertinent d'harmoniser l'OAP.

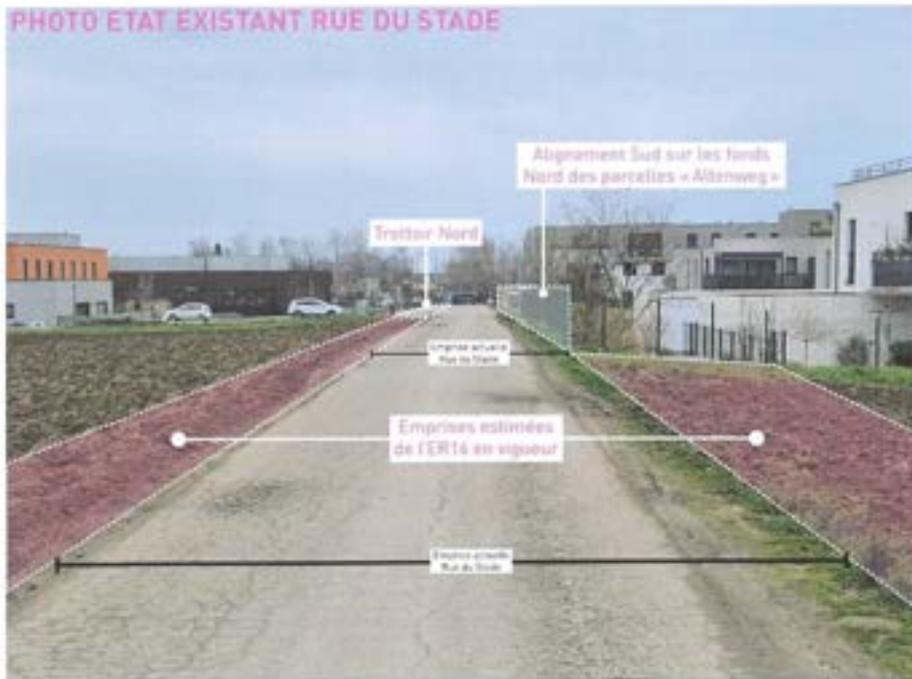
- ⇒ **Nous vous proposons de réduire la largeur de la frange urbaine, tout en maintenant les objectifs de préservation paysagère et environnementale, de la manière suivante :**
- « une bande plantée de 5 mètres d'emprise minimum réalisée le long de la limite Ouest »,
 - « une bande plantée de 5 mètres de large minimum (cheminement, noue publics éventuels compris) sera mise en place en limite Nord de l'urbanisation ».

3) Concernant le « Plan de zonage » :

L'emplacement réservé ER16 en vigueur est prévu pour « l'élargissement à 8 et 12 m d'emprise du prolongement de la rue du Stade pour l'accès futur de la zone 1AU ».

- ⇒ Une partie de l'élargissement est réservée à l'interface Sud de la rue, sur l'assiette privée de la zone 1AU.

Dans son profil actuel d'environ 8 m, la rue du Stade, en amont du secteur, possède un trottoir en partie Nord. En partie Sud, la chaussée est directement alignée aux fonds des parcelles, avec une interface marquée soit par une clôture soit par un espace vert privatif. L'image ci-dessous illustre l'état existant décrit et l'emprise projetée de l'ER16 en vigueur :



Notre projet propose de gérer la largeur du prolongement de la rue du Stade avec un rétrécissement progressif vers l'Ouest, afin de garantir une meilleure harmonie avec le profil actuel et un aménagement plus apaisé réduisant la vitesse de circulation automobile :

- le premier tronçon d'une largeur de 8.90 mètres propose une chaussée en partie Nord de 5.00 mètres, puis une noue paysagère de 2.00 mètres et un cheminement piéton, sécurisé de 1.90 mètres, en limite des lots privés. Ce tronçon permet la bascule du cheminement piéton du Nord vers le Sud, pour une entrée dans le nouveau quartier. L'accès au quartier est marqué par un élargissement pavé,
- le second tronçon, en aval de la voirie principale Nord-Sud de desserte du futur quartier, d'une largeur de 6.00 mètres, propose une chaussée de 4.00 mètres et une noue de 2.00 mètres à l'interface des lots privés. La limite d'emprise de la rue s'inscrit ici dans le même alignement qu'au niveau du lotissement « Altenweg ».

Cette solution qui fonctionne, permet de répondre aux différentes séquences de la rue du Stade et des usages qui y sont liés. Par ailleurs le prolongement de la rue du Stade, en secteur 1AU, ne desservira que la partie Sud, le Nord étant à l'interface de l'espace agricole en secteur Aa. Etant associé à un contexte d'optimisation foncière encouragée par les orientations nationales, une largeur d'emprise à 12 mètres semble inégale.

⇒ Nous vous proposons de supprimer l'emplacement réservé ER16 ou de le modifier en le laissant qu'un élargissement en partie Nord, avec une emprise à 8 m (illustration graphique).



En espérant que nos observations et propositions retiennent toute votre attention, nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Président, l'assurance de ma sincère considération.

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

OBSERVATION 10

10

Je suis client régulier chez Sandrine Burger agricultrice bio à Dingsheim depuis deux ans. Je soutiens et j'encourage le développement de son activité en lui permettant de gagner son indépendance. Aussi je suis favorable au reclassement de la parcelle d'un hectare en zone AB comme prévu d'an le projet de modification du PLU.

MODÉRER
L'observation

🕒 Déposée le 06/06/2025 19:57:07 (RegistreDemat)

👤 Par Sergio Sansotta (Particulier)

📍 1 allée Spach 67000 Strasbourg

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

OBSERVATION 11

11

MODÉRER
L'OBSERVATION

Je suis une cliente régulière de Mme Sandrine Burger agricultrice bio à Dingsheim depuis deux ans. J'apprécie son engagement pour une agriculture biologique et Je la soutiens et encourage le développement de son activité en lui permettant de gagner son indépendance. Aussi je suis favorable au reclassement de la parcelle d'un hectare environ en zone AB comme prévu par le projet de modification du PLU.

🕒 Déposée le 07/06/2025 09:57:15 (RegistreDemat)

👤 Par Birgit Bertsch (Particulier)

📍 1 ALLEE SPACH, 67000 STRASBOURG 67000 Strasbourg

Gérald CANTONNET
Commissaire Enquêteur

OBSERVATION 12

12

Position en ma qualité de citoyen de Dingsheim

 Activité bio et reclassement de zone.docx

 Déposée le 07/06/2025 15:52:57 (RegistreDemat)

 Par Joseph ARENAS (Particulier)

 15 rue le Corbusier 67370 DINGSHEIM

MODÉRER
L'OBSERVATION

En tant que citoyen de Dingsheim, je considère qu'une nouvelle activité liée à l'agriculture bio est une chance pour notre commune. Elle permet de développer les nouveaux standards d'une alimentation saine vers laquelle tentent de s'orienter des jeunes agriculteurs.

Démarche nouvelle, cette activité a besoin pour se développer et se pérenniser d'un cadre qui lui permette d'être en cohérence avec l'organisation du territoire. Cela suppose un minimum de moyens et de logistique pour gérer les outils nécessaires à cette activité qui se développe.

Une situation juridique personnelle de la nouvelle agricultrice en qui se clarifie ce qui confirme bien que l'activité est nouvelle ainsi que des engagements forts sur des limites précises des besoins (surfaces, serres et hauteur de bâtiments) sont de nature à fonder une demande de reclassement.

Cette demande apparaît ainsi respectueuse d'une démarche environnementale conforme aux axes développés par le Scooters.

Ce reclassement d'une zone aujourd'hui en Aa vers une zone Ab, ne semble pas devoir bouleverser un cadrage réglementaire général du territoire de Dingsheim mais plutôt de s'y intégrer tout en permettant une impulsion économique indispensable au développement d'activité dans le secteur bio.

L'intérêt public dans une approche de gestion territoriale resterait préservé, l'intérêt général des habitants de la commune principaux bénéficiaires de la commercialisation de ces produits serait pris en compte et les moyens du développement d'une activité locale nouvelle serait assuré.

Dans ces conditions, je ne puis que soutenir une démarche de reclassement.

Gérald CANTONNET
Commissaire-Enquêteur

Modification n°2 du PLUi

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

Observations déposées le 10/06/2025

Observation N° 13

10/06/2025 21:42:51

Par Maxime DREVAL

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous faire part de mon avis concernant la modification d'une parcelle agricole à Dingsheim, visant à permettre son passage d'une zone non constructible à une zone constructible à usage agricole.

Habitant de ce village depuis maintenant huit ans, j'ai pour habitude de me promener à travers le village et ses champs. Dans ce cadre, j'ai également la chance de pouvoir consommer local et bio grâce à l'installation de Mme Sandrine BURGER.

Je suis pleinement favorable à cette modification, qui permettra à cette agricultrice de développer son activité au sein de notre commune. Ce type d'initiative renforce le tissu local, soutient l'agriculture de proximité et contribue à la vitalité de notre territoire.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ce courrier.

Observation N° 14

10/06/2025 21:44:26

Par Camille LATZER

Madame, Monsieur,

En tant que résidente de Dingsheim depuis plusieurs années, je souhaite exprimer mon soutien à la demande de modification concernant une parcelle agricole de notre commune, afin qu'elle devienne constructible à usage agricole.

Je suis attachée à la qualité de vie et à l'environnement de notre village, et je considère qu'encourager le développement d'une agriculture locale et respectueuse de l'environnement est essentiel. L'installation de Mme Sandrine BURGER est une réelle opportunité pour favoriser la consommation de produits bio et de proximité, et mérite d'être accompagnée.

Cette modification du plan permettra de consolider son activité, au bénéfice de l'ensemble des habitants.

Espérant que cet avis sera pris en compte, je vous adresse mes salutations distinguées.

Observation N° 15

10/06/2025 22:21:09

Anonyme

Monsieur le commissaire enquêteur,

Veillez trouver en pièce jointe ma contribution concernant une demande de modification de programmation sur le site Kleinfeld – Section cadastrale 66 de Willgottheim.

Bien cordialement

Charles LEJEUNE

PJ : Demande de modification de programmation sur le site Kleinfeld – Section cadastrale 66 de Willgottheim.odt

À l'attention de Monsieur CANTONNET, Commissaire enquêteur
Monsieur VOGEL, Président de la Communauté des communes
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communautaire

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

Objet : Demande de modification de programmation sur le site Kleinfeld – Section cadastrale 66 de Willgottheim

Madame, Monsieur,

Nous vous adressons la présente afin de solliciter une modification de programmation concernant le site Kleinfeld, situé sur la section 66 du plan cadastral de Willgottheim, actuellement classée en zone 1AU (zone à urbaniser) par le Plan Local d'Urbanisme.

Cette demande vise spécifiquement l'aménagement de l'accès principal au futur lotissement envisagé. Nous souhaiterions que cet accès soit déplacé vers le nord, afin de rejoindre le chemin d'exploitation existant, déjà partiellement aménagé dans le prolongement de la rue du Rittweg, comme le lotissement de la rue des Saules.

Ce nouvel accès permettrait de faciliter l'intervention des engins de chantier lors des travaux à venir, ainsi que l'accès des services publics tels que les éboueurs et les services de secours (pompiers notamment).

Le terre plein servant de zone de retournement (comme dans le lotissement de la rue des Moissons) pourra également être un parking pour ne pas encombrer la rue du Kochersberg. Le stade et ses jeux n'étant qu'à 300 m, une aire de jeux (qui se transformera en caniset) n'est pas une priorité.

Ceci nous amène à l'accès actuel, identifié comme "N1", serait maintenu exclusivement pour les piétons et les cycles. Cette mesure a pour objectif de garantir leur sécurité tout en leur assurant un accès direct et sécurisé vers le chemin des écoliers. Cette configuration permettrait également de préserver la tranquillité des habitants de la rue du Kochersberg, en évitant un trafic motorisé excessif à proximité immédiate de leurs habitations.

Cette demande s'inscrit dans le cadre du projet de création d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL), réunissant les différents propriétaires concernés, en vue de l'aménagement d'un futur lotissement d'environ une dizaine de parcelles.

Un premier contact avec Madame Huckert, Maire de Willgottheim, laisse entrevoir la faisabilité de cette modification, sous réserve bien entendu d'une étude approfondie.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, et restons naturellement à votre entière disposition pour toute information complémentaire ou échange à ce sujet.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil, l'expression de nos salutations distinguées.

Charles LEJEUNE

Gérald CANTONNET
Commissaire Enquêteur



OBSERVATION 15 CROQUIS

3/3

Gérald CANTONNET
Commissaire-Enquêteur

Principes d'aménagement



16

Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland : Enquête publique concernant le projet de modification numéro 2 du PLUi.

Bonjour,

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

L'ASMA a pris connaissance du dossier de modification numéro 2 du PLUi.

Point de modification numéro 94

Nous souhaitons revenir sur le point de modification numéro 94, qui consiste en l'évolution suivante du règlement écrit : « mettre à jour les conditions de démolition des bâtiments remarquables ». Cette modification consiste plus précisément en l'ajout aux protections de types 1 et 2, de la possibilité de démolir partiellement le bâtiment mais uniquement si l'intérêt architectural et patrimonial est préservé (évaluation environnementale de la modification partie 2.1 page 28 et titre II chapitre 1 du règlement écrit modifié page 7).

Ce point de modification numéro 94, tel qu'il est rédigé actuellement, nous apparaît en contradiction flagrante avec les principes que s'est fixé le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland pour "préserver la qualité de l'urbanisme traditionnel", "protéger le patrimoine architectural" et "conserver la qualité paysagère des villages" (partie I Introduction paragraphe 4 de la page 8 du document de la notice explicative annexée au rapport de présentation du PLUi).

Dans l'évaluation environnementale de la modification partie 2.1 page 28, il est indiqué que cette modification numéro 94 a une incidence positive sur le paysage et le patrimoine, car elle peut permettre de sauvegarder des parties d'édifices qui étaient potentiellement menacées par la règle actuelle.

Or le règlement écrit actuel interdit toute destruction du bâtiment pour les protections de type 1 et 2. En quoi l'ajout de la possibilité de démolir partiellement les bâtiments, dans la forme actuellement proposée dans cette modification du PLUi, aurait une incidence positive sur le patrimoine ? Au contraire, il est clair que cette modification, telle qu'elle est rédigée actuellement, risque d'entraîner la dégradation du patrimoine bâti local et du cadre de vie. Des bâtiments dont l'intégrité a été préservée avant la modification numéro 94 pourront être dégradés si cette modification était votée en l'état.

Cependant, la modification numéro 94 actuellement proposée, précise que la démolition partielle du bâtiment est permise, si celle-ci ne nuit pas à l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment. Cette restriction nous semble très floue à l'heure actuelle : qui va décider si une démolition, et de quelle ampleur, va nuire ou non à l'intérêt architectural et patrimonial

du bâtiment ? On imagine aisément que dans le cadre d'un projet de réhabilitation d'un bâtiment par un particulier, ou surtout par un promoteur immobilier, la pression sera très forte pour tirer un intérêt économique maximum de cette réhabilitation et que c'est ce facteur qui primera probablement sur tous les autres.

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

Il est significatif de noter que l'Etat, au travers de la Direction Départementale des Territoires - affaire suivie par Catherine Gratia dans son courriel en date du 13 mai 2025 faisant office de contribution à la présente enquête publique, fait le même constat à ce sujet :

« S'agissant du traitement des bâtiments remarquables (point n°94), la modification introduit la possibilité de démolitions partielles sous condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments protégés. Si cette évolution apporte une certaine souplesse, elle gagnerait à être mieux encadrée. Il conviendrait de compléter le diagnostic patrimonial figurant au rapport de présentation du PLUi en précisant les critères d'appréciation permettant de justifier une démolition partielle » (page 7 de la contribution).

En s'appuyant sur cette contribution de l'Etat, l'ASMA propose la solution suivante : en ce qui concerne l'autorisation d'une démolition partielle des bâtiments bénéficiant d'une protection de type 1 ou 2, celle-ci devra être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du secteur.

Un Architecte Urbaniste de l'Etat est effectivement le mieux placé pour définir de la manière la plus objective possible, si l'intérêt architectural et patrimonial est préservé ou non, concernant une démolition partielle sollicitée par le pétitionnaire.

Cet avis de l'ABF constituera un garde-fou tout à fait pertinent, et il nous semble qu'il s'agit là de la réponse la plus simple et la plus efficace à la problématique posée par l'Etat dans son courriel en date du 13 mai 2025.

Nous rappelons qu'il est tout à fait possible pour un maire, y compris lorsqu'il n'y a pas de Monument Historique dans sa commune, de solliciter l'avis de l'ABF du secteur.

Cordialement,

Denis ELBEL

Vice-président de l'ASMA

Fait le 10 juin 2025

Déposée le 10/06/2025 23:29:10 (Email)

Par denis@elbel.fr



Groupe local Kochersberg

Adresse postale
4 A, rue des Artisans
67270 BURNINGEN

siegerregion@alsacenature.org
www.alsacenature.org

Gérald CANTONNET
Commissaire-Enquêteur

Durningen, le 6 juin 2025

Monsieur le
Président de la Communauté de
communes Kochersberg-Ackerland
Le Trèfle
32, rue des Romains
67370 TRUCHTERSHEIM

Objet : Consultation publique – Modification n°2 du PLUi

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification N° 2 du PLUi de la Communauté de communes Kochersberg-Ackerland, nous nous permettons de vous adresser les observations suivantes :

1. Les mesures visant à mettre à jour l'inventaire des éléments du patrimoine bâti et à compléter les éléments remarquables du patrimoine naturel nous semblent intéressantes et pertinentes. Cependant, nous constatons que seules deux communes (Gougenheim et Durningen) ont proposé de manière systématique des protections complémentaires de milieux naturels. Certes, certains éléments avaient déjà été intégrés lors de l'élaboration du PLUi, mais cela n'a pas conduit à une couverture exhaustive, ni prospective de enjeux du territoire. Or, il existe depuis 2023 un diagnostic Trame Verte et Bleue (TVB), réalisé à la demande de la Communauté de communes par la LPO, qui présente un état des lieux quasi exhaustif du contexte écologique, et qui montre clairement que sur les 11 corridors écologiques du SRCE concernant notre territoire, seuls 2 sont dans un état satisfaisant (et encore, ils sont situés à la périphérie). Cela signifie donc que 9 corridors écologiques sont inefficaces et seraient à restaurer. Surtout, le diagnostic contient un grand nombre de propositions allant dans le sens de la préservation et de la restauration de la TVB. Certes, le PLUi n'est pas le seul instrument mobilisable dans ce contexte, mais il serait néanmoins intéressant, dans un souci de cohérence et d'harmonisation des politiques publiques, qu'il intègre à terme les options qui seront retenues à l'issue de ce diagnostic. Ce qui supposerait une mise en commun et une concertation large de ce document permettant de déboucher sur un plan d'actions.

De la même manière, une articulation entre le PLUi et les Aménagements fonciers en cours est à prévoir à terme.

2. Sur le règlement des espaces plantés et boisés.

Le point n° 79 propose la modification du règlement concernant les espaces plantés ou boisés, afin de faciliter certaines coupes pour la réalisation d'ouvrages de type pistes cyclables. Si nous comprenons que des dérogations peuvent se justifier dans certains cas, il ne faudrait pas qu'elles deviennent la règle. Afin de garantir au mieux la préservation de ces éléments (rares) du patrimoine naturel, et d'intégrer systématiquement la séquence ERC conformément à la loi, nous proposons de modifier les formulations comme suit (nos propositions sont en vert dans le texte – en rouge, ce sont les modifications introduites dans le cadre de la Modification n° 2) :

1. Ripisylves et ensembles arborés – protection de type A :

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve et à des ensembles arborés sont interdits.

Les coupes et les défrichements (en cas de défrichement, une étude environnementale préalable avec justification des options retenues ~~en matière de compensation~~ dans le cadre de la séquence ERC sera exigée) sont autorisés uniquement dans les cas suivants

- *S'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,*
- *S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels,*
- *S'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation,*
- *S'ils sont nécessités par la **création** ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...) ou d'ouvrages d'infrastructures d'intérêt collectif. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés et faire l'objet de compensations adaptées. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.*
- *S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,*
- *S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité, sur la base d'un diagnostic préalable.*

2. Alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés – protection de type B :

Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'alignements d'arbres ainsi que d'arbres ou d'arbustes, isolés sont interdits. En cas de défrichement, une étude environnementale préalable avec justification des options retenues ~~en matière de compensation~~ dans le cadre de la séquence ERC sera exigée

Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants : - Lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.

- *S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels,*
- *S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers,*
- *S'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...) ou d'ouvrages d'infrastructures d'intérêt collectif. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés et faire l'objet de compensations adaptées.*

- S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,
- S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité, sur la base d'un diagnostic préalable.

En cas de suppression d'un alignement d'arbres, celui-ci doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale ou par une haie (haie vive, charmille...).

Dans le cas d'alignements en bordure des routes, le nouvel alignement pourra être décalé pour des questions de sécurité.

3. Haies et boisements – protection de type C :

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie ou un boisement sont interdits. En cas de défrichage, une étude environnementale préalable avec justification des options retenues en matière de compensation dans le cadre de la séquence ERC sera exigée

Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants : - Lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.

- S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels,

- S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers, - S'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...) ou d'ouvrages d'infrastructures d'intérêt collectif. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés et faire l'objet de compensations adaptées. - -

- S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,

- S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité, sur la base d'un diagnostic préalable.

En cas de suppression d'une haie (ou d'éléments appartenant à une haie), son remplacement par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, si possible identique ou adaptée au milieu concerné, est obligatoire. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie en question.

En cas de suppression d'un boisement, son remplacement, à surface équivalente, par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, adaptée au milieu concerné, est obligatoire.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, il est interdit à quiconque d'effectuer tous travaux (destruction, entretien) sur les haies pendant la période allant du 15 mars au 31 juillet inclus.

Le respect de ces mesures, s'agissant notamment d'opérateurs privés (récolte de bois de chauffage par exemple), pose la question du suivi et des contrôles. Plusieurs cas de coupes à blanc ou de destructions de haies ont été observés depuis l'entrée en vigueur du PLUi. Pourrait-on envisager une mesure de déclaration préalable de travaux dans les secteurs concernés afin d'éviter des « coupes sauvages » telles que celles constatées ?

Par ailleurs, nous souhaitons attirer l'attention sur l'avis de la Chambre d'agriculture, daté du 14 avril 2025 (p. 2) concernant les ripisylves et les bords des cours d'eau et l'ajout des

« fossés de drainage ou d'évacuation » dans la catégorie des ouvrages collectifs. D'une part, il ne nous semble pas démontré que les fossés de drainage soient des ouvrages d'intérêt collectif, d'autre part, ces ouvrages ont la plupart du temps pour objectif de réduire les zones humides alors que ces milieux sont parmi les plus menacés actuellement, et que leur contribution dans la gestion des masses d'eau est reconnue comme essentielle aujourd'hui, notamment dans le cadre du changement climatique.

3. Sur le règlement des zones A et N

Le point N° 90 prévoit d'ajouter le terme « ouvrages » aux usages et affectations des sols autorisés dans les zones A et N (articles 1.2. A et 1.2. N). Ce point avait déjà fait l'objet d'une observation de notre part lors de l'élaboration du PLUi, en ce sens que selon les interprétations, il pouvait conduire à un mitage de ces zones ou à une réduction des fonctionnalités écologiques dans les secteurs les plus sensibles de ce point de vue. L'ajout de la notion d'ouvrages, dont la définition est très large, ne fera que renforcer ce risque. Si on peut comprendre l'intérêt de certains ouvrages (pistes cyclables) passant nécessairement par des zones A ou N, il convient également de garantir l'absence d'impact, notamment dans les zones écologiquement sensibles, au-delà de la formulation vague et sujette à interprétation « à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegardes des espaces naturels et des paysages ». Nous formulons deux propositions quant au projet de règlement modifié : (1) dans la définition des ouvrages, supprimer le terme de voirie qui est trop large et va bien au-delà des pistes cyclables, ajouter « temporaires » après « bassins de rétention » et supprimer les points de suspension après « bassins de rétention ». (2) Préciser dans le règlement que « dans les secteurs à intérêt écologique (TVB, espaces plantés, boisés...) la réalisation des constructions, installations ouvrages ou travaux fait l'objet d'une évaluation environnementale préalable ».

4. Sur la transparence écologique des clôtures (en marge du point N° 70)

Il est admis que les clôtures séparatives, en dur ou en grillage, constituent des obstacles infranchissables ou difficilement franchissables pour certaines espèces protégées (hérisson par exemple). Dans certains PLU, des dispositions spécifiques sont prévues pour assurer la transparence écologique des clôtures, notamment dans le cas des terrains concernés par des corridors écologiques existants ou à restaurer. Ces dispositifs concernent évidemment davantage les clôtures entre jardins que les clôtures sur rue. En conséquence, nous proposons d'intégrer dans les règlements concernés, une formulation du type « Dans les secteurs couverts par les corridors écologiques, ou proches ou constitutifs d'éléments naturels, les clôtures doivent être perméables aux espèces terrestres type hérissons ou amphibiens ». Cette disposition concernerait en particulier le titre II, chapitre 4 « dispositions applicables aux terrains identifiés en trame jardin », où les clôtures sont désormais autorisées, mais également les règlements spécifiques des zones UA (2.8), UB (2.7), UE, UX (2.5), UJ (2.3). Cela nous semble particulièrement important pour les zones UX et UJ, où les clôtures non perméables peuvent constituer des obstacles importants alors que le potentiel d'espèces concernées peut être significatif.

5. Sur l'ouverture de zones à l'urbanisation.

Un certain nombre de communes prévoient d'anticiper l'ouverture de zones à l'urbanisation (notamment Berstett, Kuttolsheim, Furdenheim, Wiwersheim...). Il s'agit la plupart du temps

de surfaces actuellement agricoles ; le rapport considère donc que l'impact environnemental direct de ces urbanisations est faible. **Mais qu'en est-il des effets induits, par exemple le report de ces zones de production intensives vers des zones actuellement traitées de manière plus extensive**, avec pour conséquence un risque de perte de biodiversité. Ces éléments n'ont apparemment pas été analysés.

Par ailleurs, ces projets d'ouverture à l'urbanisation ne font pas l'objet d'une analyse d'ensemble à l'échelle du PLUi. Il n'est pas démontré que l'ouverture à l'urbanisation des zones proposées dans le projet de modification sera à même de respecter le maintien des équilibres initiaux au regard des pôles. L'absence de bilan à 6 ans ne permet pas d'ajuster les choix en conséquence, de voir où se sont réalisés les logements depuis l'approbation du PLUi.

5.1. Sur le point N° 65 (Wiwersheim)

Les raisons du projet (point n°65) de changement de vocation d'une zone à urbaniser proposé sur la commune de Wiwersheim visant à ouvrir 3,8 ha de zone 2AUX en zone 1AU accroît sensiblement la capacité résidentielle de la commune alors qu'une zone 1AU préexistante située route de Behlenheim reste ouverte à l'urbanisation, la raison invoquée étant l'impossibilité de l'aménager. Par ailleurs, des disponibilités de construire en zone urbaine existent sans qu'elles soient chiffrées. L'argumentation présentée n'est pas convaincante. Si le principe de mixité peut se concevoir en soi, **nous avons** néanmoins du mal à comprendre la logique consistant à vouloir à tout prix caler l'urbanisation sur des prévisions basées sur des données prospectives apparemment erronées. Si les dynamiques réelles ne collent pas aux prévisions, ne faut-il pas en prendre acte et adapter le projet, par exemple en réduisant la zone en préservant des terres agricoles, plutôt que de vouloir « forcer » le réel pour le rendre conforme aux prévisions ? Les principes d'aménagement retenus dans le secteur de Wiwersheim – Schnersheim (le long de la RD 41) se sont traduits par une dégradation sensible des paysages et une perte conséquente de terres agricoles, ceci pour une occupation des zones d'aménagement qui semble loin d'être optimale. Pourquoi faudrait-il poursuivre ce forçage à tout prix ?

5.2. Sur le point N° 18 (Neugartheim-Ittlenheim)

L'ouverture à l'urbanisation (point n°18) sur la commune de Neugartheim-Ittlenheim repose sur la délivrance avant l'approbation (le 30 juin 2022) de la modification n°1 d'un certificat d'urbanisme, alors que le dossier n'apporte aucune information sur la date de délivrance du certificat d'urbanisme et sur une prorogation (le certificat d'urbanisme est valable 18 mois) dudit certificat d'urbanisme. La justification juridique de cette ouverture à l'urbanisation n'est donc pas démontrée.

Par ailleurs, la modification de l'OAP (p. 210 du dossier OAP) prévoit de réduire la largeur de l'espace végétalisé le long de l'Osterbach de 15m à 8m, cheminement compris. Quelle est la justification de cette réduction ? Sachant que ce cours d'eau en piteux état mériterait une restauration dans le cadre de la trame verte et bleue. Le cours d'eau étant déjà entravé au sud par un chemin, la seule possibilité reste la rive gauche. Si on veut offrir un minimum de biotopes et de quiétude aux espèces, une largeur de 10 à 12m semble indispensable.

5.3. Sur le point N° 11 (Dingsheim)

Le reclassement (point n°11) en secteur agricole Ab sur la commune de Dingsheim revient à agrandir le secteur de zone Ab existant qui se développe en ligne de crête, alors que le document d'orientation et d'objectif (DOO) du Scoters limite fortement la constructibilité : "veiller à éviter que des constructions nuisent à la qualité du paysage visuellement, vu de la plaine, la ligne de crête". Il semble que le projet en question porte sur le développement d'une activité de maraîchage biologique (qui est par définition liée à la localisation des terres certifiées) Si nous comprenons les enjeux liés au développement d'une agriculture de proximité et respectueuse des sols, il convient également de veiller au respect des prescriptions notamment paysagères. Dans la mesure où, selon l'avis de la Chambre d'agriculture (p. 4), le projet consiste à l'implantation de serres et non de bâtiments en dur, nous faisons nôtre l'avis exprimé par la CDPENAF le 1er avril 2025 (courrier DDT du 10 avril), proposant le classement de l'extension en zone As.

6. Sur les règles d'urbanisation le long des cours d'eau

Le point n° 80 concerne la reconstruction au sein des marges de recul le long des cours d'eau.

Nous n'avons pas d'objection de principe à la possibilité de reconstruction telle qu'évoquée, mais celle-ci devrait intégrer explicitement des mesures constructives pour prendre en compte les éventuels risques liés aux inondations.

De manière générale, les mesures de recul de 6 et de 8 m le long des cours d'eau sont relativement arbitraires et ne correspondent pas nécessairement aux réalités de terrain, d'autant que le changement climatique risque de modifier un certain nombre de régimes hydrologiques. Il y aurait peut-être lieu de prévoir une articulation plus forte entre ces mesures et les études de zonage déjà réalisées ou en cours d'actualisation.

7. Sur la nécessité d'un bilan de la consommation foncière

Un document récent de l'INSEE, montre une évolution démographique importante de notre territoire. Entre 2015 et 2021, la population est passée de 24 793 habitants à 26 648, soit une progression de 1,2% par an. Le nombre de logements est passé de 9 927 à 11 137.

95% des ménages ont au moins une voiture (57% en ont 2 et +). La voiture (86%) reste de loin le moyen de transport utilisé pour se rendre au travail, les transports en commun ne représentant que 5%. A ce titre, l'intégration de la compétence Mobilités par la Communauté de communes est susceptible d'ouvrir des perspectives et des possibilités d'amélioration de ce ratio à condition que les dessertes en transports collectifs soient renforcées significativement dans les secteurs à potentiel de développement de logements, et que des actions de sensibilisation et d'accompagnement des usagers soient largement développées.

Dans le cadre de la modification envisagée, un bilan de la consommation d'espace depuis l'approbation du PLUI nous paraît donc indispensable, ce d'autant que dans le cadre de l'intégration du nouvel objectif d'absence de toute artificialisation nette d'ici 2050, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 stipule que, **les communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale dotées d'un document d'urbanisme, doivent réaliser un rapport relatif à l'artificialisation des sols de leur territoire.**

OBS 17

Gérald CANTONNET 7/8
Commissaire - Enquêteur

L'objet de ce rapport est de **présenter le rythme d'artificialisation de leur territoire** ainsi que de rendre compte de l'atteinte des objectifs fixés en termes de réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation.

Comme précisé à l'article L2231-1 du Code général des collectivités territoriales, le rapport doit être établi au moins tous les trois ans, le premier devant ainsi être réalisé avant le 22 août 2024. Il fera l'objet d'une présentation devant le conseil municipal ou l'assemblée délibérante de l'EPCI ainsi que de mesures de publicités en vertu de l'article L. 2131-1 du CGCT.

Pouvez-vous nous faire savoir si ce rapport sur la consommation d'espace tel que prévu par le Code général des collectivités locales est en cours de réalisation ?

8. Sur une proposition particulière à Stutzheim-Offenheim

Un de nos adhérents nous a signalé avoir fait une proposition de classement en trame jardin d'une partie des parcelles lui appartenant (Weibel, Parcelle numéro 0120 Section02 et parcelle numéro 0262 Section02 à Offenheim) en raison de la qualité écologique des espaces concernés (présence d'espèces vulnérables ou en danger comme la Huppe fasciée). Il nous semble important d'accorder une attention particulière à ce type de démarche citoyenne rare dans la mesure où elle va dans le sens de l'intérêt général et non pas, comme souvent, dans celle de la défense d'un intérêt particulier. Nous soutenons donc cette proposition visant à préserver les espaces visés dans le PLUi.

9. Propositions pour une modification ultérieure

Dans la mesure où le PLUi devra prochainement être à nouveau modifié ou révisé pour intégrer les nouvelles orientations du SRADDET, via le SCOTERS, en cours de modification, ainsi que celles du PCAET, nous proposons deux orientations susceptibles d'être intégrées à ce moment.

9.1. Prévoir que dans le cas d'urbanisation des "dents creuses" à l'intérieur des zones urbanisées, une attention particulière soit apportée aux arbres et boisements existants. Ces arbres anciens peuvent constituer des atouts en ce qui concerne la réduction des îlots de chaleur et pour le maintien de la biodiversité. Nous proposons une formulation du type : "Afin, notamment, de prévenir les îlots de chaleur et de préserver la biodiversité, les projets d'urbanisation, y compris en périmètre urbanisé ("dents creuses"), devront tenir compte et composer avec les éléments végétaux existants en les intégrant dans le projet plutôt que de les détruire au prétexte de plantations nouvelles." Ce principe général nous semble plus efficace que celui consistant à identifier individuellement chaque arbre à protéger au titre des espaces plantés, car d'une part, les communes ne réaliseront pas nécessairement cet inventaire, et, d'autre part, cela peut rigidifier inutilement les projets d'aménagement. Par ailleurs et pour les mêmes raisons liées à l'adaptation au changement climatique, l'imperméabilisation et le bitumage complet des cours est à proscrire.

9.2. Proposer un règlement spécifique aux vergers. Certains villages ont conservé une ceinture de vergers qui continuent à être entretenus et utilisés. S'agissant d'arbres fruitiers, ils ont vocation à être remplacés au bout d'un certain temps ; il semble donc difficile de les

OBS 17

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

8/8

classer en espace boisé. Pour autant, il serait important de conserver une "ambiance verger" dans ces secteurs dans la mesure où ils participent à leur qualité paysagère et écologique, à travers le maintien d'une couverture au sol herbagère, et d'un couvert arboré relativement dense. Les arbres peuvent être coupés et dessouchés à condition de maintenir une couverture arborée de type verger. Les replantations se feront préférentiellement avec des arbres fruitiers ou à défaut avec des essences feuillues locales.

En espérant que ces observations pourront contribuer à répondre aux enjeux collectifs de notre territoire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Guillaume Christen



Vice-Président Alsace nature

Maurice Wintz



Alsace Nature Kochersberg