

ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION N°1 DU PLUi DE LA COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN

PARTIE II
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

A) Avis sur la forme

a) L'information du public et respect des dispositions réglementaires.

En application de l'arrêté du 15/03/2022 de la Communauté de Communes de Pays de la Zorn, l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été porté à la connaissance du publique par :

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

Avis du Commissaire Enquêteur

La conformité de l'affichage ainsi que les parutions légales dans la presse de cette publicité ont été vérifiées par mes soins.

Les formes et délais sont conformes à la réglementation.

b) Qualité du contenu des pièces du dossier d'enquête

Le dossier concerne un projet de modification n° 1 de PLUi de la Communauté de Commune de Pays de la Zorn. La procédure est rendue possible selon les dispositions de l'Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, la note de présentation peut se limiter à un rapport succinct, permettant d'exposer les objectifs, le contexte et les motivations des évolutions envisagées et présenter les nouvelles dispositions du PLUi.

Avis du Commissaire Enquêteur.

Sur la forme, l'ensemble du dossier est clair et complet comportant une note explicative exposant succinctement le projet de modification du PLUi. Dans cette note sont décrits les points essentiels de l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes et les principales raisons du projet, la liste des textes régissant l'enquête publique, la description

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

de la procédure administrative. En outre le dossier comporte l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, la décision de l'autorité environnementale, l'OAP, les pièces graphiques et le règlement écrit modifiés au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème}.

La bonne lisibilité et la clarté des documents fournis sont de nature à comprendre l'enjeu de cette modification n°1 du PLUi et à se forger une opinion personnelle.

c) Rappel du déroulement de l'enquête publique

La prise en compte du dossier s'est faite le lundi 14/03/2022 au cours d'une réunion de travail à la Communauté des Communes à Hochfelden en présence des représentants de la Communauté des Communes du Pays de la Zorn et du prestataire ATIP, suivie d'une visite des lieux.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 32 jours du lundi 04/04 au jeudi 05/05/2022 avec cinq permanences au cours desquelles le Commissaire Enquêteur a reçu le public pour les observations et demandes d'informations.

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

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

Outre au cours des permanences, le public a pu adresser ses observations et propositions écrites au Commissaire Enquêteur durant la durée de l'enquête :

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

Avis du Commissaire Enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, je constate que les formalités prescrites par l'arrêté d'organisation du 15/03/2022 de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn, autorité organisatrice de l'enquête publique, ont été remplies et correspondent aux exigences de la procédure fixée par la réglementation permettant à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique, d'exprimer leur point de vue et de développer ses observations et propositions sur le projet, de prendre connaissance des autres contributions déposées par le public pendant la durée de l'enquête quel que soit le support utilisé (papier ou dématérialisé).

Je n'ai aucune remarque à formuler concernant le déroulement de l'enquête qui s'est accomplie normalement en intégrant les prescriptions réglementaires relatives à la dématérialisation de l'enquête publique.

J'ai en outre apprécié le professionnalisme et la disponibilité de mes interlocutrices et interlocuteurs tant à la Communauté de Communes qu'à l'ATIP, son prestataire.

B) Avis sur le fonds

a) Rappel de l'objectif recherché par le Maître d'Ouvrage

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

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

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

La modification compte 15 points différents sur le Règlement écrit, les Plans du Règlement graphique concernant la rectification d'erreurs matérielles, l'évolution du zonage et la suppression d'emplacements réservés et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

b) Avis sur les points 1 à 15 de la modification du PLUi

La modification n° 1 du PLUi comprend les points suivants :

1) Rectification d'erreurs matérielles

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

Conformément à la délibération d'approbation du PLUi du conseil communautaire du 19/12/2019, il s'agit d'adapter les limites de la zone UB localisée au Sud-Est de la commune de Schwindratzheim. A l'ouest intégration en secteur de zone UB (zone d'extension urbaine) de la parcelle 159 classée en zone UA (zone urbaine mixte, centre ancien) et sud intégration sur une profondeur de 50 mètres des parcelles 159, 160 et 161 inscrites en zones A1 au PLUi approuvé, mais en Ux (espace d'activité industrielle) dans le dossier d'enquête publique. La surface concernée représente 0.23 ha.

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

Dans la commune de Hohfrankenheim, il s'agit de rectifier une erreur de tracé en reclassant en zone UB (zone d'extension urbaine) une partie de la parcelle 104 classée en zone N1 (zone naturelle et forestière). Cette surface était déjà classée en zone UB dans le PLU communal approuvé le 11/12/2012 et la construction en place était existante lors de l'approbation du PLUi. La surface concernée représente 0.08 ha

Avis du Commissaire enquêteur

Ces deux points 1 et 2 visent des corrections d'erreurs matérielles dans le règlement et permettent ainsi une meilleure lisibilité.

2) Évolution du zonage

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

Dans la commune de Wingersheim, il s'agit de reclasser en zone AC1 (zone agricole constructible, mais sans élevage) une parcelle classée en zone A1 (zone agricole non constructible) pour permettre à un exploitant agricole l'édification d'un hangar à houblon et poursuivre son développement en bon équilibre avec son environnement immédiat. La surface concernée représente 1.62 ha.

Avis du Commissaire enquêteur

Ce point permet de répondre aux enjeux de l'agriculture locale qui est un objectif majeur du PLUi. Cette modification est essentielle au besoin de développement de l'exploitation agricole concernée. Elle a ainsi toute sa pertinence, mais devra prendre en compte la réserve formulée par l'autorité environnementale MRAe dans la bonne insertion de la future construction dans le périmètre autour du monument historique de l'Eglise Saint-Nicolas.

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

Dans la commune de Hochfelden, il s'agit de reclasser en zone AC (zone agricole constructible) les parcelles classées 58, 38, 39, 40, 41, 42, 43 et la partie haute de 210 en zone A1 (zone agricole non constructible). L'objectif est de permettre à un exploitant agricole de trouver une réponse à une problématique de développement en construisant une unité d'exploitation pour son élevage. Son exploitation actuelle est entravée sur le site protégé de la colline de Scheuerberg à Lixhausen, classée en zone Nv (zone naturelle et forestière).

Les parcelles concernées sont occupées par une ancienne carrière, ayant fait l'objet de remblais par des matériaux inertes issus de chantiers de travaux publics. La surface concernée représente 1.8 ha.

Avis du Commissaire enquêteur

Comme pour le précédent, ce point permet de répondre aux enjeux de l'agriculture locale qui est un objectif majeur du PLUi. Cette modification est essentielle au besoin de développement de l'exploitation agricole concernée, bloquée sur le site du Scheuerberg. Elle a ainsi toute sa pertinence d'autant qu'elle contribue à valoriser une ancienne carrière constituant un terrain remblayé.

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

Dans la commune de Geiswiller-Zœbersdorf, il s'agit de reclasser en zone UA (zone urbaine mixte, centre ancien) une partie de la parcelle 246 classée en 1AU (zone à urbaniser à dominante habitat) afin de la mettre en cohérence avec le classement du

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

restant de cette parcelle et la configuration du site. La surface concernée représente une surface de 1.07 ares.

Avis du Commissaire enquêteur

Cette modification mineure permettra d'ajuster le périmètre de la zone 1AU à la configuration du site et du parcellaire. Elle permettra de manière concrète la mise en œuvre d'un projet opérationnel sur la zone 1AU et a été mise en perspective lors des études menées par la commune. Elle trouve ainsi toute sa justification.

3) Suppression d'emplacements réservés

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

Dans la commune de Waltenheim-sur-Zorn, l'emplacement réservé (ER) WAL 04 prévu pour permettre l'élargissement de la ruelle Sauergaessel serait supprimé. La commune ne souhaite plus mettre en œuvre ce projet d'élargissement de cette voie piétonne.

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

Dans la commune de Minversheim, il s'agit de la suppression de 4 emplacements réservés suivants :

L'emplacement réservé ER001 pour l'élargissement de la rue du Stade à 6.50m,
L'emplacement réservé ER003 pour l'élargissement de la rue des Vignes à 6.50m,
L'emplacement réservé ER005 pour l'élargissement de la rue des Jardins à 6.50m,
L'emplacement réservé ER010 pour l'agrandissement du parking de la salle polyvalente.

Ces projets étant abandonnés, ces emplacements réservés sont supprimés.

Avis du Commissaire enquêteur

Les emplacements réservés trouvent leurs justifications dans les projets opérationnels de la Commune. Les abandons des projets concernés justifient la suppression des emplacements réservés, par ailleurs sans incidence sur les orientations du PADD. Les points 6 et 7 sont ainsi parfaitement justifiés.

4) Modifications d'OAP

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

Dans la commune de Hochfelden, ce point concerne la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone 1AU (zone à urbaniser à dominante habitat) du secteur des Hironnelles. Il s'agit d'intégrer le projet de nouveau complexe scolaire, l'école actuelle étant trop à l'étroit au cœur de la ville, d'adapter la programmation de l'ouverture à l'urbanisation en supprimant l'échéance 2025 afin de permettre l'urbanisation dès 2022 et de préciser que les eaux pluviales sont

prioritairement traitées et infiltrées à la parcelle, conformément à la nouvelle doctrine applicable pour la gestion des eaux fluviales dans le Grand Est.

Avis du Commissaire enquêteur

L'OAP est modifiée pour tenir compte de la future localisation du complexe scolaire, annoncé comme enjeu majeur pour la commune, confrontée à la problématique de saturation des écoles maternelles et élémentaires. Par ailleurs il en résulte la nécessité d'un avancement de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone. Ces enjeux sont majeurs tant pour la commune que pour la Communauté des Communes avec une programmation engagée dès 2022. Il faudra par contre tenir compte de la réserve émise par la CEA pour donner son avis favorable sur ce point. En outre ce point de modification intègre la nouvelle doctrine pour le traitement des eaux pluviales, à savoir le traitement à la parcelle.

Ce point de modification trouve ainsi pleinement sa justification.

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

Dans la commune de Schwindratzheim, ce point vise la modification de la programmation de l'OAP « Aménagement » de la zone 1AU (zone à urbaniser à dominante habitat) du secteur de la rue de la République afin de permettre l'urbanisation à des échéances plus proches en supprimant l'échéance 2025. Il s'agit de compenser la faisabilité opérationnelle retardée sur d'autres secteur de la commune.

Avis du Commissaire enquêteur

Afin de permettre sur ce secteur de la rue de la République un aménagement et une programmation dans les meilleurs délais pour compenser le report d'autres projets dont la faisabilité est retardée, l'échéance 2025 est supprimée. Il s'agit donc de permettre à Schwindratzheim de répondre aux objectifs de production de logements, sans incidence au regard du positionnement de la commune dans l'armature urbaine. Cette modification est ainsi pleinement justifiée.

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

Dans la commune de Wingersheim-les-Quatre-Bans, il s'agit de supprimer sur le document graphique la zone de stationnement public dans l'OAP « Aménagement » de la zone 1AUX (zone à urbaniser à destination industrielle) et de retirer cet élément dans le texte de l'OAP.

Avis du Commissaire enquêteur

Cette modification de l'OAP vise à supprimer un espace de stationnement public initialement prévu, le stationnement étant reporté dans l'espace privé sur chaque parcelle. Il est à noter que cette modification se traduit par une diminution de la

consommation d'espace avec la possibilité de consacrer l'espace à de l'activité plutôt qu'à du stationnement. Cette modification apparaît ainsi pleinement justifiée.

5) Modifications du Règlement écrit

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

Ce point concerne l'ensemble des communes et vise la modification des « Dispositions générales » du règlement écrit pour rendre plus visibles les dispositions applicables aux secteurs soumis à coulées d'eaux boueuses.

Avis du Commissaire enquêteur

Ce point de modification permet de clarifier et de faciliter le repérage des dispositions applicables aux secteurs soumis aux coulées d'eaux boueuses en termes de règlement écrit, d'où une parfaite justification.

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

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

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

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

Ces points de 12 à 15 concernent l'ensemble des communes et ont pour objet de mettre en cohérence certaines règles entre elles, mais également entre les règles applicables et les OAP dans un souci de préciser et faciliter l'interprétation de ces règles pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanismes et leur instruction. Il s'agit de modifier le règlement écrit pour préciser certaines des dispositions applicables aux zones UA, UB, UJ et 1AU, sans changer le sens de la règle actuelle.

Avis du Commissaire enquêteur

Ces modifications 12, 13, 14 et 15 concernent diverses dispositions réglementaires applicables successivement aux zones UA, UB, UJ et 1AU. Il s'agit de préciser et faciliter l'interprétation de la règle dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction. Il est clair que de telles modifications sont opportunes et pleinement justifiées.

C) Analyse des Observations

a) Les observations du Public

Les observations du public n'entrent pas dans l'objet de l'enquête publique et ne peuvent être pris en considération.

Avis du Commissaire Enquêteur.

Le commissaire enquêteur avait toutefois transmis certaines observations écrites à la Communauté de Communes dans son PV de Synthèse au vu de leur pertinence afin d'une prise en compte ultérieure. La Communauté de Communes a validé cette approche en envisageant la possibilité d'une analyse lors d'une prochaine modification ou évolution du PLUi et en rappelant que le PLUi est un outil au service du projet de territoire, amené à évoluer.

b) Les observations des PPA

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

Le SCOTERS et la Chambre des Métiers d'Alsace n'ont pas exprimé de réserve sur ce projet de modification.

La Communauté Européenne d'Alsace a demandé un renforcement de la sécurité liée au point 8 : Modification de l'OAP « Aménagement » de la zone 1AU du secteur des Hirondelles à Hochfelden. Concernant la création d'un deuxième accès direct sur la RD59, la CEA conditionne son avis favorable à un classement de la section en agglomération et à la mise en place d'aménagements de sécurité.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les PPA ont implicitement ou explicitement validé la modification n°1 du PLUi, hormis la CEA. La CEA conditionne en effet son avis favorable à une condition portant sur le point 8 portant sur des mesures renforçant la sécurité de façon pertinente et qui devraient être prises en compte dans le volet opérationnel de ce point de modification.

Dans son mémoire en réponse, la Communauté de Communes a pris acte de ces observations.

c) Décision de l'autorité environnementale

Dans sa décision datée du 23/02/2022, la MRAe conclut, outre la non soumission à l'évaluation environnementale, que la modification n°1 du PLUi du Pays de Zorn n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, sous réserve de la prise en compte de la recommandation faite sur le point 3, à savoir « s'assurer de la bonne insertion des constructions nouvelles ou à rénover localisées dans un périmètre de 500 mètres autour du monument historique de l'Église Saint-Nicolas ».

Avis du Commissaire Enquêteur

Cet avis de l'autorité environnementale est bien évidemment à prendre en considération dans la réalisation des constructions liées à l'application du point 3 de la modification du PLUi, d'autant que toute construction future devra être soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Dans son mémoire en réponse, la Communauté de Communes a pris acte de cette recommandation.

D) Conclusion du Commissaire Enquêteur

Sur le déroulement de l'enquête publique il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département du Bas-Rhin, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Que le dossier relatif à ce projet de modification du PLUi a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Communauté de Communes ;
- Que ce même dossier était consultable en ligne sur le site Internet de la Communauté de Communes et sur un poste informatique mis à la disposition du public ;
- Que le registre d'enquête papier ont été également mis à la disposition du public à la Communauté de Communes ;
- Que le public pouvait rédiger ses observations sur le registre papier précité, ou les envoyer à l'adresse courriel mentionnée dans l'arrêté, ou les déposer sur le registre électronique mis en place pour cette enquête ou les expédier par courrier au Commissaire Enquêteur ;
- Que le Commissaire Enquêteur a tenu les 5 permanences présentiels prévues pour recevoir un public qui est venu consulter le dossier et/ou s'informer et/ou faire ses observations sur le registre papier ;
- Que tous les termes de l'arrêté ayant organisé cette enquête publique ont donc bien été respectés ;
- Que le Commissaires Enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête ;

Considérant :

- Les dispositions du projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn n'ont suscité aucune contestation de fonds et recueillent donc un accord tacite et consensuel, tant des PPA que du public,
- Les dispositions du projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn répondent dans leur ensemble aux objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus par les dispositions légales et réglementaires et répondent aux besoins de développement de la Communauté de Communes et bien sûr des communes qui la compose, sans réserve exprimée ni du public, ni des PPA, ni effet sur l'environnement,
- Cette modification m'apparaît répondre à l'évolution normale du territoire, en conservant l'objectif de mise en œuvre du projet de territoire défini dans le PADD et dans le respect des orientations générales.
- Le déroulement sans incident de l'enquête publique en conformité avec les textes en vigueur, tant en ce qui concerne la publicité jugée suffisante et le respect des délais.

Je constate dans le Mémoire en Réponse de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn daté du 24/05/2022, signé du Président Bernard FREUND :

La prise en compte dans le volet opérationnel de l'observation de la Communauté Européenne d'Alsace concernant le point n° 8 : Modification de l'OAP « Aménagement » de la zone 1AU du secteur des Hironnelles à Hochfelden, à savoir concernant la création d'un

deuxième accès direct sur la RD59, le classement de la section en agglomération et à la mise en place d'aménagements de sécurité, ces mesures n'étant pas du ressort du PLUi.

La prise en compte de la recommandation faite par la MRAe sur le point 3 : Extension d'un secteur agricole constructible sans élevage entre deux secteurs AC1 existants à Wingersheim-les-Quatre-Bans, à savoir « *s'assurer de la bonne insertion des constructions nouvelles ou à rénover localisées dans un périmètre de 500 mètres autour du monument historique de l'Église Saint-Nicolas* en soumettant à consultation de l'architecte des bâtiments de France les projets à venir dans ce périmètre.

La prise en compte de la recommandation SCOTERS qui encourage les élus et les communes dans le contexte de raréfaction du foncier et de recherche croissante de qualité à veiller au mieux à l'usage du foncier encore disponible. Les documents d'urbanisme évolueront pour intégrer à l'avenir les évolutions réglementaires liées à l'enjeu considéré par le PLUi comme majeur de la raréfaction du foncier.

Je conclus à un AVIS FAVORABLE à la modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

Fait à Strasbourg le jeudi 26/05/2022

Le Commissaire Enquêteur

Loïc PRUVOST

