

Commune de WITTISHEIM

ENQUETE PUBLIQUE

(du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024)



Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT-CONCLUSIONS-AVIS MOTIVE

Commissaire-Enquêteur : André CHARLIER

S O M M A I R E

A) RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) <u>PREMIERE PARTIE : GENERALITES</u>	4
1.1. Préambule	
1.2. Objet de l'Enquête Publique	
1.3. Cadre Juridique et Réglementaire	
1.4. Composition du Dossier d'Enquête	
1.5. Objectifs et Contenu du PLU	7
1.5.1. Situation géographique et description des lieux	
1.5.2. Enjeux et Objectifs du projet PLU	
1.6. Synthèse de l'Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	
1.7. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	
1.7.1 Avis de la Sous-Préfecture de Sélestat	
1.7.2 Avis de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin (CDPFENAF)	
1.7.3 Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace	
1.7.4 Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace	
1.7.5 Avis du Pôle d'équilibre Territorial et Rural de Sélestat Alsace Centrale (PETR)	
1.7.6 Avis de la CCI Alsace Eurométropole	
1.8. Bilan de la Concertation	
2) <u>DEUXIEME PARTIE : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE</u>	15
2.1. Préparation de l'Enquête Publique	
2.2. L'Enquête Publique	
2.2.1. Durée et déroulement de l'Enquête Publique	
2.2.2. Publicité de l'Enquête Publique	
3) <u>TROISIEME PARTIE : OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	18
3.1. Bilan quantitatif de la participation du public	
3.2. Réunion et Demande de Mémoire en Réponse	
3.3. Synthèse et analyse des observations du public ainsi que les réponses apportées aux élus municipaux	

B) CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Rappel de l'objet de l'enquête 29

2. Déroulement de l'enquête
 - 2.1. Information du public
 - 2.2. Participation du public
 - 2.3. Composition du dossier mis à l'enquête publique

3. Le Projet PLU
 - 3.1. Evolution démographique et traduction en matière de logements
 - 3.2. Les zones à urbaniser
 - 3.2.1. La zone 1AU
 - 3.2.2. La zone 2AUX
 - 3.3. Les Emplacements Réservés
 - 3.4. Les observations du public

 Conclusions globales et Avis motivé

ANNEXES ET PIECES JOINTES

A. **RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

PREMIERE PARTIE : GENERALITES

1.1. Préambule

Désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Ordonnance n° E24000031/67 en date du 18 avril 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Wittisheim, j'ai procédé à cette mission conformément aux dispositions de l'Arrêté en date du 16 mai 2024 de Monsieur le Maire de la Commune de Wittisheim et rédigé le rapport qui suit.

1.2. Objet de l'Enquête

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, stipule qu'à compter du 1^{er} janvier 2016, un POS non engagé dans une procédure de révision sous forme de PLU est caduc. Les dispositions transitoires de cette loi précisent que les POS engagés dans une procédure de révision avant le 31 décembre 2015 disposeront de trois ans maximums après la publication de la loi pour terminer leur procédure.

Ainsi pour un POS engagé dans une procédure de révision sous forme de PLU avant le 31 décembre 2015, il sera possible de maintenir le POS jusqu'au 27 mars 2017. A compter de cette date, si le PLU n'est pas approuvé, le POS devient caduc et le RNU s'applique.

La commune de Wittisheim, dont le POS avait été approuvé le 16 juin 1988, révisé le 26 juin 2000 et modifié le 8 décembre 2003, est donc dans cette configuration.

Par délibération en date du 14 décembre 2015, le Conseil Municipal de Wittisheim a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

A l'issue de la phase d'élaboration et de concertation qui s'est déroulée de début 2016 à octobre 2023, le projet de PLU a été arrêté lors de la délibération du Conseil Municipal du 14 novembre 2023.

Par arrêté du 16 mai 2024, Monsieur le Maire de la Commune de Wittisheim a prescrit une Enquête Publique du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024, relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Wittisheim.

L'enquête publique s'inscrit dans la phase terminale de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et a pour objectif de soumettre à la consultation du public les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

1.3. Cadre Juridique et Réglementaire

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-6, L.153-19 et L.153-8 ;
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123.1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- Le Schéma de cohérence territoriale de Sélestat et sa région approuvé le 17 décembre 2013, mis en compatibilité le 28 juin 2016, modifié le 14 juin 2019 ;
- Le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 juin 1988, révisé le 26 juin 2000 et modifié le 8 décembre 2003 ;
- La Délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, précisant les objectifs poursuivis par la Commune et définissant les modalités de la concertation ;
- Le Débat sur les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 9 novembre 2021 ;
- La Délibération du Conseil Municipal en date du 14 novembre 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le Projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- La Consultation de l'Autorité Environnementale en date du 20 décembre 2023 et sa réponse en date du 5 mars 2024 ;
- Les Avis des Personnes Publiques Associées ;
- L'Ordonnance N° E24000031/67 en date du 18 avril 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de STRASBOURG portant désignation d'un Commissaire Enquêteur ;
- L'Arrêté Municipal n° 22/2024 en date du 16 mai 2024 prescrivant l'Enquête Publique.

1.4. Composition du Dossier d'Enquête

- *Le Rapport de Présentation : constitué de 2 parties.*

- Partie 1 :

- ✓ Diagnostic territorial
- ✓ Etat initial de l'environnement

- Partie 2 :

- ✓ Analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- ✓ Exposer les dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- ✓ Justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés le cas échéant par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques

- ✓ Analyser l'état initial de l'environnement
 - ✓ Exposer la manière dont le PLU prend en compte le souci de préservation et de la mise en valeur de l'environnement
 - ✓ Exposer les effets et incidences attendus de la mise œuvre du PLU sur l'environnement
 - ✓ Expliquer les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le Règlement
 - ✓ Justifier la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD
 - ✓ Justifier la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
 - ✓ Justifier la complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP
 - ✓ Justifier la délimitation des zones
 - ✓ Identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU
- *La Délibération du Conseil Municipal du 14 novembre 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme*
 - *Les Textes régissant l'Enquête Publique*
 - *Le Bilan de la Concertation*
 - *Le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD)*
 - *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation*
 - *Le Règlement écrit*
 - *Les Plans de Règlement (Echelle 1/5000^{ème} – Echelle 1/2000^{ème}) avec Emplacements Réservés*
 - *Le Règlement (Dispositions Générales – Dispositions Applicables aux Zones Urbaines – Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser – Dispositions Applicables aux Zones Agricoles – Dispositions Applicables aux Zones Naturelles)*
 - *La Liste des Servitudes d'Utilité Publique*
 - *Le Plan des Servitudes d'Utilité Publique*
 - *Les Annexes Sanitaires (Réseau d'eau potable – Réseau d'assainissement – Notice déchets*
 - *La Carte relative au Régime Forestier*
 - *L'Arrêté Préfectoral Relatif au Transport des Hydrocarbures*
 - *L'Avis de l'Autorité Environnementale en date du 5 mars 2024*
 - *La réponse écrite du Maître d'Ouvrage à l'Avis de l'Autorité Environnementale*
 - *Les Avis rendus sur le dossier du PLU :*
 - *Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des 29 février 2024 et 5 mars 2024*
 - *Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alsace Métropole en date du 11 mars 2024*
 - *Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace en date du 5 mars 2024*
 - *Avis du PETR Alsace Centrale – Etablissement en charge du SCOT (PETR ou Syndicat Mixte) en date du 23 janvier 2024*
 - *Avis de la Sous-Préfecture de SELESTAT*
 - *Avis de la Collectivité européenne d'Alsace/ Mission P.P.A. (hors délai)*
 - *Un Registre d'Enquête Publique comportant 10 feuillets cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur.*

1.5. Objectifs et Contenu du PLU

1.5.1 Situation géographique et description des lieux

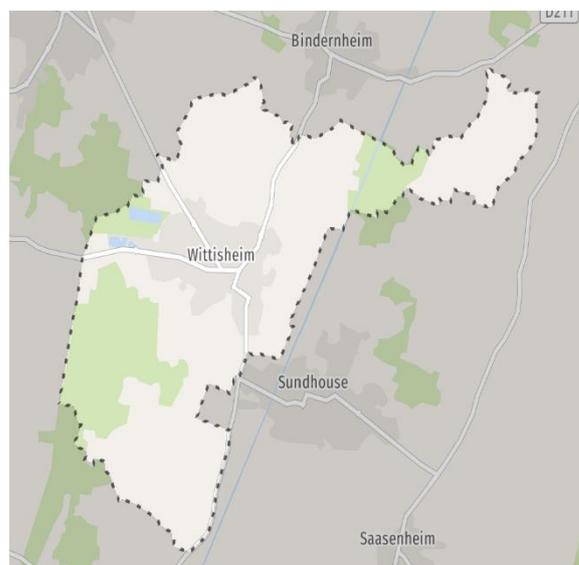
Située dans le département du Bas-Rhin à 44 km au sud de Strasbourg et à 11 km à l'est de Sélestat, Wittisheim est une commune de 2076 habitants au 1^{er} janvier 2021 (source Insee), qui fait partie de l'arrondissement de Sélestat dont le chef-lieu est la commune de Sélestat.

Membre de la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim, son territoire s'étend sur 11,5 km², occupé majoritairement par des espaces agricoles (59,6%) et des milieux forestiers (27,1%). Les espaces urbanisés occupent 11,9% du ban communal.

Plan de situation



Ban Communal



Les dessertes routières

La Commune de Wittisheim est desservie par la RD 421 qui traverse le territoire d'est en ouest et qui relie Sélestat d'une part et la RD 468 d'autre part .

L'autoroute A35 est accessible depuis Sélestat à quelques kilomètres à l'ouest du territoire.

La desserte routière locale est complétée par la RD212 allant à Hilsenheim et la RD82 allant à Bindernheim.

Les transports en commun

La Commune de Wittisheim est desservie par la ligne n°530 du Réseau Fluo Grand Est reliant Sundhouse à Sélestat. Trois arrêts desservent la Commune.

La Commune est également desservie par la ligne n°531 reliant Sélestat à Sundhouse puis Europa Park (navette Europa Park).

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim, il existe également un service de transport à la demande « Mobi'Ried ». Il assure les déplacements des personnes peu mobiles à l'intérieur du territoire intercommunal.

Le développement urbain

Les principales caractéristiques du tissu urbain de Wittisheim sont :

- Un centre ancien présentant une morphologie de village-rue (développement le long de la rue de l'Eglise et de Bindernheim,
- Des extensions urbaines sous forme d'habitat diffus vers le sud et sous forme de lotissement vers le nord et l'ouest,
- Des secteurs d'activités économiques et d'équipements implantés en périphérie du village,
- Deux entrées de village se faisant par un axe de communication structurant (entrée , de nombreux espaces verts subsistent, lui confèrent un caractère aéré.
- Un vaste secteur non bâti au cœur du village (de part et d'autre de la rue de l'III).

Le milieu naturel

La Commune de Wittisheim est marquée par une mosaïque variée d'occupation végétale constituée de bois, prairies et espaces de cultures. Le grand paysage est celui d'une plaine humide à la topographie plane alternant espaces agricoles et forestiers. Avec le temps, les surfaces en herbe ont largement cédé la place aux cultures saisonnières.

Au cœur du village, de nombreux espaces verts subsistent, lui conférant un caractère aéré.

La Commune est traversée par cours d'eau pour un total de 7,8 kilomètres :

- A l'Est, l'Heulachgraben (1,9 km) prend sa source à Sundhouse et se jette dans le Rankgraben ;
- Le Rankgraben ou Muhlbach de Gerstheim (0,7km) prend sa source à Sundhouse ; il montre des signes d'évasement au niveau de la traversée de Wittisheim ;
- Le canal déclassé du Rhône au Rhin (0,8km) ;
- L'Hanfgraben (4,4km).

Les espaces naturels remarquables

Le territoire de Wittisheim est concerné, dans sa partie nord-est, par la ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type 2 (grands ensembles naturels -massif forestier, vallée, plateau...) riches ou peu modifiés ou qui offrent des potentiels biologiques intéressantes.

Cette ZNIEFF « ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg s'étend sur 22 900ha le long du Rhin.

Les critères d'intérêt relevés par l'inventaire national (INPN) sont :

- critères d'intérêts patrimoniaux : écologique, faunistique et floristique ;
- critères d'intérêts fonctionnels : fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales, fonctions de régulation hydraulique, ralentissement du ruissellement, corridor écologique, zone de passages et zone d'échanges, étapes migratoires, zones de stationnement et dortoirs ;
- critères d'intérêts complémentaires : paysager.

Le territoire de Wittisheim n'est pas directement concerné par le réseau Natura 2000, aucun site n'interférant avec le ban communal.

Il n'est pas concerné non plus par la présence de zones humides remarquables mais est concerné par la présence de « zones à dominante humide » :

- aux abords du Hanfgraben, du canal et des plans d'eau,
- sur les espaces agricoles situés au nord-est du territoire.

Le Schéma Régional de cohérence écologique d'Alsace adopté le 22 décembre 2014 identifie 5 corridors régionaux à Wittisheim :

- le corridor aquatique C163 pour l'Azuré des paluds et l'Azuré de la Sanguisorbe
- le corridor mixte C169 pour l'Azuré des Paluds et l'Azuré de la Sanguisorbe ;
- le corridor mixte C171 pour l'Azuré des Paluds, l'Azuré de la Sanguisorbe et la Chevette ;
- le corridor forestier C174 pour le Gobemouche noir ;
- le corridor aquatique C194 correspondant à l'ancien Canal du Rhône au Rhin.

La trame verte et bleue régionale identifiée par le SCOT

Le territoire de Wittisheim est concerné par :

- des corridors écologiques (à l'ouest du village)
- un corridor aquatique principal (le canal du Rhône au Rhin)
- des structures relais forestières (moitié l'ouest du territoire)
- des structures relais prairiales (en périphérie de l'espace bâti du village)
- des couloirs agricoles pour la migration de la faune (entre Wittisheim et Sundhouse ainsi qu'entre Wittisheim et Bindernheim).

1.5.2 Enjeux et objectifs du projet de PLU

Pour mémoire, le PLU est un outil règlementaire, qui traduit le projet de la Commune dans une vision à long terme en concordance avec les différents documents de planification dits de rang supérieur (ou documents supra) tels le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) pour le niveau régional et le SCOT pour le niveau de l'agglomération. Le PLU est principalement construit autour du PADD (colonne vertébrale du PLU) qui définit la politique générale en termes de développement d'habitat et d'urbanisation, d'aménagement, d'équipement, de transport ainsi que de préservation des espaces naturels et agricoles.

Cette politique générale qui résulte de l'état des lieux du territoire conduit à identifier les enjeux et les objectifs du PLU au travers des axes suivants :

- limiter le développement urbain pour répondre aux besoins d'un développement démographique raisonné ;
- préservier les caractéristiques du centre ancien mais permettre le développement de formes plus contemporaines en périphérie ;
- protéger le patrimoine naturel et améliorer le traitement des franges urbaines ;
- favoriser le parcours résidentiel local en diversifiant le parc de logements ;
- préservier les espaces à forte valeur environnementale et éviter le mitage des terres agricoles par la définition de secteurs dédiés aux bâtiments d'exploitation ;
- améliorer le maillage de liaisons douces, notamment vers l'école et le périscolaire, et pour créer des parcours de promenade dans le village ;
- favoriser le maintien de commerces de proximité et soutenir le tissu économique, dans un principe de complémentarité au sein du pôle relais ;
- permettre l'évolution de la friche Baumlin et l'extension de la zone artisanale pour le desserrement de l'activité existante, en encadrant strictement les logements de fonction, y compris dans le cadre des sorties d'exploitations agricoles ;
- préservier l'offre en équipements et développer l'attractivité touristique.

1.6. Synthèse de l'avis de l'Autorité Environnementale

Cet avis a été rendu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 5 mars 2024.

Il est rappelé que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L.104-7 du Code l'Urbanisme).

L'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :

- revoir à la baisse sa consommation foncière de manière à s'inscrire dans les politiques nationales (Loi Climat et Résilience), régionale (SRADDET) et locale (SCOT) en matière de réduction de consommation du foncier, de préservation des espaces naturels, de la ressource en eau, etc. ;
- justifier l'extension de la zone à vocation économique ;
- s'assurer de la capacité de la station d'épuration à accueillir le surplus des rejets résidentiels de la zone d'activité ;
- mieux prendre en compte la présence de sols et sites pollués ;
- compléter le dossier et l'expertise zones humides en tenant compte de l'ensemble des milieux potentiellement humides ;

-protéger, au titre des Eléments remarquables à protéger ou des Espaces boisés classés, les haies, alignements d'arbres et bosquets présents sur le territoire.

**Conformément à l'article R.123-8 du Code l'environnement, le maître d'ouvrage a apporté une Réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale.
(jointe au dossier)**

1.7. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

1.7.1. Avis de la Sous-Préfecture de SELESTAT

La Sous-Préfecture de SELESTAT a rendu son avis le 19 mars 2024.

En préambule, elle relève que la plupart des remarques des services de l'Etat, émises au cours des réunions des personnes publiques associées, ont été prises en compte.

Dans le cadre de la réalisation de la zone d'extension urbaine 1AU et plus particulièrement des conditions cumulatives, elle s'interroge sur la clause « sauf terrain réservé pour projet spécifique » qu'il conviendrait de justifier et de préciser. Elle souhaite également que certaines erreurs, données anciennes ou références erronées à d'autres Communes, qui sont de nature à nuire à sa compréhension par les administrés, soient corrigées.

Elle émet un **avis favorable** sur le projet **sous réserve de dimensionner le secteur 2AUX de manière proportionnelle aux besoins identifiés.**

1.7.2 Avis de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin (CDPENAF)

Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

-Sur le secteur 1AU

La Commission note qu'une exploitation agricole est impactée par ce projet sur des parcelles peu profondes.

Elle estime que l'ouverture de la zone 1AU répond aux besoins démographiques.

-Sur le secteur 2AUX

La Commission note qu'une exploitation agricole, déclarant 78ha de grandes cultures à la PAC est impactée à hauteur de 4,26% de sa surface agricole. Elle note également la présence d'un hangar agricole dans ce secteur.

La Commission émet, au titre de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme, **un avis favorable sous réserve** de zoner le secteur 2AUX en continuité et de manière proportionnelle aux besoins de l'entreprise « Jardins de Gaïa ».

Sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité

La Commune entend créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dénommé Nj d'une surface de 0,55ha au sud des parties urbanisées. La Commission note que l'objectif visé par ce STECAL est en cohérence avec la destination des jardins familiaux et émet en conséquence un **avis favorable** sur la création d'un STECAL, dénommé Nj, pris en application de l'article L.153-13 du Code de l'Urbanisme.

Sur l'extension et les annexes aux habitations dans les zones naturelles et agricoles

La Commission émet sur le règlement relatif à l'extension et les annexes aux habitations dans les zones naturelles et agricoles, pris en application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, **un avis défavorable** en raison d'une rupture d'égalité, dans la mesure où le règlement, relatif aux extensions et annexes aux bâtiments d'habitation dans les secteurs N et A, distingue celles liées aux exploitations agricoles et de celles qui ne le sont pas et sous réserve que les bâtiments ainsi que leurs extensions et annexes n'excèdent pas une surface totale de 220m², conformément aux dispositions énoncées dans la charte de constructibilité.

1.7.3. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace

Par courrier en date du 28 février 2024, la Chambre d'Agriculture d'Alsace a rendu ses avis sur le projet PLU de Wittisheim.

Après analyse de la consommation foncière (Article L.112-3 du Code Rural), elle émet un **avis réservé** (principalement en raison de la zone IIAUX).

Au regard de l'analyse globale du projet et de la thématique agricole (article L.153-16 du Code de l'Urbanisme) elle émet un **avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques et demandes à propos du zonage et du règlement écrit des zones agricoles.**

La justification de ces deux avis est résumée ci-après :

La Chambre d'Agriculture estime que la surface de la zone 2AUX semble insuffisamment justifiée au regard d'un unique projet d'extension d'entreprise peu défini dans les documents (en termes de besoins fonciers notamment).

Au regard de ces éléments à ce stade, elle suggère de réduire cette zone aux seuls besoins identifiés au niveau foncier afin d'en limiter l'impact sur les espaces agricoles au strict minimum et de repenser une extension future en fonction de l'évolution des besoins et des politiques intercommunales et à l'échelle du SCOT en termes de zones d'activités.

-Prise en compte des activités agricoles

Sur le secteur Sud-Est du ban communal, il existe des sites agricoles en zone Aa. Selon la Chambre d'Agriculture il y aurait lieu de proposer un zonage Ac et de corriger cette erreur.

Un secteur AC est délimité sur une parcelle unique et isolée à l'Ouest du village. La Chambre d'Agriculture émet des réserves quant cette pratique du « pastillage » sans justifications précises, pour éviter que ce choix de zonage grève un développement futur de l'exploitation.

-Pour le **règlement écrit**, la Chambre d'Agriculture remarque :

Qu'en zone UA, où subsistent plusieurs sites agricoles, les pentes des toitures des bâtiments agricoles sont réglementées à 30° minimum. Cette obligation est bien supérieure aux pentes de toitures « standard des constructions agricoles, qui sont autour de 21%, soit autour de 12 à 15°.

La Chambre d'Agriculture suggère que cette règle soit modifiée, tout en respectant le principe d'une insertion architecturale satisfaisante dans l'environnement de la zone Ua.

-Concernant les logements de fonction agricoles, alors qu'il est impossible au stade de la planification de préjuger de la nécessité éventuelle de plusieurs logements sur le même site.

La Chambre d'Agriculture demande de supprimer cette limitation, selon elle injustifiée tout en maintenant des dispositions architecturales visant à maintenir un nombre limité et/ou un regroupement des constructions.

-Concernant la limitation à 170 m², de surface plancher, la Chambre d'Agriculture **suggère de retirer cette disposition** qui n'apparaît pas comme pertinente (ni justifiée ou justifiable).

Elle demande également que l'interdiction implicite des logements de fonction en Ab soit supprimée (étant entendu qu'ils restent évidemment soumis à une analyse stricte de la nécessité agricole et que les enjeux paysagers peuvent être traités via les règles d'implantation).

Enfin, elle demande que certaines règles relatives aux toitures en zone agricole ou les surfaces des abris de pâturage soient revues ou supprimées.

1.7.4. Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace (retour hors délai)

Elle émet un **avis favorable** au projet de PLU avec la suggestion d'y inscrire l'objectif de protection du patrimoine bâti alsacien par son identification précise et l'édiction des règles de protections spécifiques.

1.7.5. Avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de Sélestat Alsace Centrale – SELESTAT (PETR)

Avis Favorable exprimé sur le projet de PLU de Wittisheim.

1.7.6 Avis de la CCI Alsace Eurométropole

Avis favorable avec quelques observations relatives à la zone 2AUX, le Règlement Ux et le site Baumlin.

1.8. Le Bilan de la Concertation

Durant toute la période de l'élaboration du projet, et conformément aux articles L.103-1 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, une concertation a été menée avec les habitants, les services de l'Etat et autres personnes concernées.

Les modalités de la concertation ont été fixées dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU prises par le conseil municipal de Wittisheim en date du 14 décembre 2015.

Le public a été informé du lancement de la procédure par :

- L'affichage en mairie de la délibération de prescription à compter du 15 décembre 2015
- Les parutions dans les « Dernières Nouvelles d'Alsace » du mercredi 23 décembre 2015 à la rubrique « Annonces légales et judiciaires ».

Le travail de révision du PLU s'est déroulé de début 2016 à octobre 2023 et s'est notamment traduit par l'organisation de nombreuses réunions de travail en présence des représentants de la Commune dont Monsieur le Maire, des représentants de l'ATIP et du Bureau d'études.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été organisé au sein du Conseil Municipal le 9 novembre 2021.

Une Réunion a été organisée à la Mairie de Wittisheim avec les Services de l'Etat le 6 juillet 2023 avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées.

Deux Réunions de collaboration avec la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim en dates des 3 juin 2021 et 2 septembre 2021 ont permis à la Commune de Wittisheim de présenter son projet de PLU.

Une concertation avec les exploitants agricoles a été réalisée au moyen d'une réunion en mairie le 8 octobre 2018 et d'un questionnaire transmis aux exploitants agricoles de la commune.

En ce qui concerne la concertation avec le public, 2 réunions publiques ont été organisées le 28 novembre 2022 et le 12 juillet 2023.

Ces réunions ont été annoncées plusieurs jours avant par l'intermédiaire de différents supports de communication : affichage en mairie, message via « ILLWAP », article sur le site internet de la Commune.

Elles avaient pour but de présenter la démarche PLU, le diagnostic, les enjeux ainsi que les orientations du PADD.

Il a également été rappelé que les habitants étaient invités à déposer leurs observations sur le projet PLU par écrit avant l'arrêt du PLU.

DEUXIEME PARTIE : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Préparation de l'Enquête

Réunion de préparation à l'enquête publique et visite du ban communal :

Après la prise en compte du dossier et l'établissement des différentes formalités relatives au déroulement de l'enquête publique, je me suis entretenu du contenu du dossier avec Monsieur Christophe KNOBLOCH Maire de la Commune de Wittisheim,

Monsieur Patrice MERCIER, Assistant au Maître d'Ouvrage, Chef de Projets Aménagement et Urbanisme ATIP d'OBERNAI,

Madame Stéphanie AMELIN, Directrice Générale des Services

et Monsieur Maxime SCHNEIDER Agent de gestion administrative

au cours d'une réunion préparatoire qui s'est déroulée en Mairie de Wittisheim le 6 mai 2024.

Une visite complète du ban communal avec présentation des différentes zones proposées à l'urbanisation ou ayant fait l'objet de demandes particulières lors de la période concertation ainsi que celles visées dans les avis des Personnes Publiques Associées a été organisée avec Monsieur le Maire de la Commune de Wittisheim le 3 juin 2024.

Cette visite a permis d'approfondir la connaissance des lieux, de comprendre les caractéristiques des projets et des aménagements prévus.

Cette connaissance préalable avant le début de l'enquête est nécessaire au bon accomplissement de la mission visant à informer le public et à répondre à leurs préoccupations.

Affichage réglementaire – visa du dossier et ouverture du Registre d'Enquête Publique :

L'Avis d'Enquête Publique, en format A2 en caractères apparents et de couleur jaune a été affiché en Mairie de Wittisheim, visible et lisible pour tout public.

Cet avis a été affiché du 24 mai 2024 au 12 juillet 2024 inclus.

La réalité de l'affichage a été vérifié par mes soins le 3 juin 2024 ainsi qu'aux différentes dates de Permanence.

La vérification de l'ensemble des pièces composant le dossier déposé en Mairie de Wittisheim, siège de l'enquête, a été effectué le 3 juin 2024 et il a été procédé à leur visa ainsi qu'à l'ouverture du registre d'enquête, qui a été coté et paraphé.

2.2. L'Enquête Publique

2.2.1 Durée et Déroulement.

Elle s'est déroulée du lundi 10 juin 2024 au vendredi 12 juillet 2024, soit pendant 33 jours consécutifs, dans des conditions très satisfaisantes et sans aucun incident.

Le dossier, visé préalablement par le Commissaire-Enquêteur, ainsi que le Registre d'Enquête Publique, ont été mis à la disposition du public en Mairie de Wittisheim aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux.

Le Commissaire-Enquêteur s'est tenu à la disposition du public en Mairie de Wittisheim les :

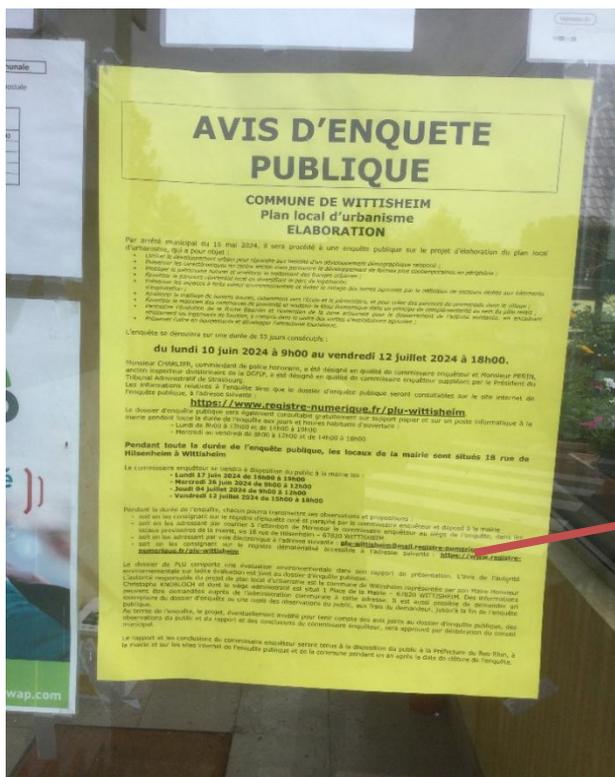
- Lundi 17 juin 2024 de 16h à 19h
- Mercredi 26 juin 2024 de 9h à 12h
- Jeudi 4 juillet 23024 de 9h à 12h
- Vendredi 12 juillet 2024 de 15h à 18h

2.2.2 Publicité de l'Enquête.

Outre l'affichage tel que mentionné dans la rubrique « Préparation de l'enquête », l'Avis d'enquête publique a été porté à la connaissance du public par insertion dans :

- les Dernières Nouvelles d'Alsace des 24 mai 2024 et 12 juin 2024,
 - l'Est Agricole et Viticole des 24 mai 2024 et 12 juin 2024.
- (Publications légales)

AFFICHAGE MAIRIE DE WITTISHEIM



Registre dématérialisé :

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête étaient consultables sur le site du prestataire « PUBLI LEGAL » à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-wittisheim>.

Un poste informatique avec accès au registre dématérialisé a été mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la Mairie de Wittisheim.

Les observations et propositions transmises par voie électronique ont été rendues publiques et ont pu être consultées pendant la durée de l'enquête publiques sur le site internet de l'enquête publique. Les autres observations pouvaient être consultées sur le Registre d'Enquête Publique, tenu à disposition en Mairie.

3.1. Bilan quantitatif de la participation du public

Total des observations enregistrées pendant la période de l'enquête		20
Nombre de personnes reçues par le Commissaire Enquêteur lors des Permanences		30
1. Permanence du lundi 17 juin 2024		3
2. Permanence du mercredi 26 juin 2024		8
3. Permanence du jeudi 4 juillet 2024		12
4. Permanence du vendredi 12 juillet 2024		7
Nombre d'observations reçues par modes d'expression	Registre d'Enquête Publique	6
	Courriers	3
	Registre dématérialisé	11

3.2. Réunion de synthèse et Demande de Mémoire en Réponse

Lors d'une réunion de synthèse en fin d'enquête publique le 15 juillet 2024 en Mairie de Wittisheim avec la participation de Monsieur Christophe KNOBLOCH Maire de la Commune, des Adjoints (Madame BARONDEAU, Nicolas SIMLER, Thierry WITWICKI) de Madame Stéphanie AMELIN Directrice Générale des Services, de Monsieur Maxime SCHNEIDER Adjoint de gestion administrative, de Monsieur Patrice MERCIER Chef de Projets Aménagement et Urbanisme à l'ATIP d'Obernai, de Monsieur Thibaud DE BONN du Bureau d'Etudes Territoire + et du Commissaire Enquêteur,

L'ensemble des questions soulevées par le public pendant le déroulement de l'Enquête mais aussi les avis émis tant par la MRAE que les Personnes Publiques ont pu être examinées.

Le Procès-Verbal de Synthèse, avec une grille des différentes observations ou propositions, a été notifié à Monsieur le Maire avec une demande de Mémoire en Réponse dans un délai de quinze jours.

Un Mémoire en Réponse a été transmis au Commissaire Enquêteur par mail le mardi 30 juillet 2024.

La qualité de ce document s'avère très utile à la rédaction de mes conclusions motivées.

3.3. Synthèse et analyse des observations du public ainsi que les réponses proposées aux élus municipaux

Remarque liminaire : les pages qui suivent sont la retranscription du mémoire en réponse assorti des commentaires du Commissaire Enquêteur.

En caractères noirs, la référence de l'observation (**R** Observations Registre d'Enquête Publique – **C** Courriers déposés ou transmis - @ ou **E** Observations déposées sur le Registre Dématérialisé), le résumé de la contribution avec anonymisation de l'auteur, et encadré, la proposition de réponse aux élus municipaux.

➤ 3.2.1 Intégration de terrains en zone urbaine ou zone à rendre constructible

- **R1 : Propriétaire de la parcelle 970 souhaite que toute cette parcelle soit classée en Ua**

Mémoire en réponse :

Ce bâtiment à vocation agricole a été réalisé en dehors des zones constructibles de l'ancien POS. La Commune souhaitant limiter la profondeur constructible en seconde ligne, 10m constructibles ont été accordés à l'arrière de l'habitation. L'ensemble de la parcelle ne sera donc pas intégré en Zone Ua.

Avis du Commissaire Enquêteur : La délimitation des zones urbaines a été réalisée en respectant le plus possible le découpage parcellaire et de manière à limiter les constructions au-delà de la seconde ligne qui peuvent dans certains cas générer de l'étalement urbain et des problématiques d'accès. Je souscris entièrement à cette proposition.

- **R2 : Propriétaire des parcelles 241, 242, 369, 243 situées en zone Uba et la 370 partiellement classée en Uba et Ab soient classées en Uba.**

Mémoire en réponse :

Les parcelles maintenues en Zone Ab sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine du village et ne peuvent être intégrées en zone urbaine en raison de la nécessité de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en compatibilité avec les orientations du SCOT de Sélestat et sa Région, mais également de la Loi Climat et Résilience.

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette réponse n'appelle aucune autre remarque de ma part.

- **R5 : Propriétaire côté ouest du village, section 41 parcelle22. Suite à la concertation, nous avons reçu un avis défavorable. Je sollicite à nouveau que cette parcelle soit classée en zone Uba partiellement (Côté Uba) en prolongation de la rue de Montréal.**

Mémoire en réponse :

Cette parcelle de 5 284 m² est classée en zone agricole Aa dans sa totalité. Elle est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine du village et ne peut être intégrée en zone urbaine en raison de la nécessité de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en compatibilité avec les orientations du SCoT de Sélestat et sa Région. Il convient de rappeler que ce terrain a fait l'objet d'un classement en zone INA pendant toute la durée de vie du POS et que rien ne s'y est fait. En l'absence de droit acquis en matière d'urbanisme, conserver du foncier en dehors des espaces urbanisés expose toujours à un risque de déclassement, ce qui fut le cas avec la caducité du POS.

Avis du Commissaire Enquêteur : Avis identique à la précédente observation et ce, d'autant que ce terrain était classé en zone INA pendant toute la durée du POS sans que rien ne soit entrepris durant cette période.

- **C2 : Demande à ce que la parcelle 335 section 7 Oberfeld et les parcelles 139, 140 et 159 soient intégrées totalement ou partiellement en zones Ua ou Ub. (Proposition jointe pour la parcelle 335)**

Mémoire en réponse :

Ces terrains sont situés en majeure partie en dehors des limites de l'enveloppe bâtie de référence du SCOT (dite T0), correspondant aux espaces urbanisés de la commune et ne sont pas desservis par les réseaux publics. Les possibilités d'intégrer en zone constructible des espaces hors T0 sont restreintes par le SCOT, ce qui explique la volonté de la commune de ne pas les inscrire en zone constructible pour préserver des capacités de construire sur les terrains communaux au niveau de la rue d'Etang et sur lesquels, du fait de leur classement en zone 1AU, les objectifs de densité du SCOT seront obligatoirement atteints, sans gaspillage de foncier. Seule la partie inscrite dans le T0 du SCOT sur la parcelle 335 sera intégrée en zone U.

On précisera que le T0 du SCOT est un document très facilement consultable en ligne.

Enfin privilégier des terrains communaux pour le développement du village plutôt qu'accorder ponctuellement des possibilités de construire à certains particuliers est au contraire plus juste et moins contestable au regard de principe d'intérêt général.

Avis du Commissaire Enquêteur : Je prends note de ce que la partie inscrite dans le T0 du SCOT sera intégrée en U. Je n'ai pas d'objection à formuler à ce sujet .

Il est évident que le PLU est un document d'urbanisme qui doit répondre à l'intérêt général et non à la somme des intérêts particuliers de chaque propriétaire de parcelles.

- **C3 : Par courrier daté du 31 août 2023, demande que la parcelle section n°44 soit rendue constructible.**

Mémoire en réponse : La parcelle 40 n°44 est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine et n'est pas directement desservie par les réseaux publics. Elle est classée en zone Aa.

Avis du Commissaire Enquêteur : Au vu des caractéristiques de la localisation de ces parcelles, je joins la commune dans sa décision de les classer en zone non constructible.

- **E1 : Demande à ce que la parcelle section 2 n° 142 soit rendue constructible (13 pièces jointes).**

Mémoire en réponse :

Cette parcelle est localisée dans le cœur d'îlot vert du village et est classée en zone N en cohérence avec les objectifs exprimés dans le Projet d'aménagement et de développement durables de la commune qui fixe parmi ses orientations : « Conserver des zones vertes dans le village en préservant de l'urbanisation les espaces non bâtis autour de la rue de l'Ill ». En effet ce terrain est situé en dehors des limites de l'enveloppe bâtie de référence du SCoT (T0), correspondant aux espaces urbanisés de la commune. Les possibilités d'intégrer en zone constructible des espaces hors T0 sont restreintes par le SCoT, ce qui explique la volonté de la commune de ne pas les inscrire en zone constructible pour préserver des capacités de construire sur les terrains communaux au niveau de la rue de l'Etang et sur lesquels, du fait de leur classement en zone 1AU, les objectifs de densité du SCoT seront obligatoirement atteints, sans gaspillage de foncier.

Avis du Commissaire Enquêteur : Classée en zone N en cohérence avec les objectifs exprimés dans le Projet d'Aménagement et de développement durables de la commune. Son classement se justifie par le fait de conserver des zones vertes dans le village en préservant l'urbanisation les espaces non bâtis autour de la rue de l'Ill.

- **E2 : Demande de maintien en totalité de la parcelle section 7 323/158 en zone constructible**

Mémoire en Réponse : La parcelle section 7 n°323 est en partie classée en zone urbaine Ubb et est constructible dans le respect des dispositions réglementaires relatives à cette zone, sur une surface permettant largement d'implanter une habitation et ses annexes. L'autre partie, à l'arrière de la parcelle, est classée en zone

agricole Aa afin de limiter l'étalement urbain et de ne pas augmenter la surface consommée en dehors des limites de l'enveloppe bâtie de référence (T0) définies par le SCOT de Sélestat et sa Région. La profondeur constructible a été augmentée avant l'arrêt du PLU pour respecter strictement le tracé du T0 du SCOT.

Avis du Commissaire Enquêteur : Suite à une première demande lors de la période concertation, la profondeur constructible a été augmentée en respectant le tracé du T0 du SCOT. La partie arrière de la parcelle doit rester classée en zone Agricole afin de limiter l'étalement urbain.

- **E4 : Demande à ce que la parcelle 001.41.98 classée en zone N dans le PLU puisse bénéficier du privilège du droit d'antériorité du classement à minima de la partie nord du terrain, en une zone destinée exclusivement à des constructions à usage d'habitation, sans restriction d'usage agricole**

Mémoire en réponse :

Pour commencer, il convient de rappeler que la zone NB n'a pas d'équivalent dans le PLU de Wittisheim car ce type de zone a disparu avec la caducité des POS. En effet, elle concernait le plus souvent des zones d'habitat diffus dont les droits à construire étaient disproportionnés au regard des enjeux actuels de modération de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et le mitage. Pour remplacer ce type de zones, le code de l'urbanisme a progressivement évolué vers une réglementation générique aux habitations isolées au sein des espaces naturels et agricoles, ce qui est exactement le cas du terrain en question.

Ainsi, l'article L.151-12 du code de l'urbanisme indique que : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La formulation de l'article n'est pas ambiguë puisqu'en employant le terme « peuvent » cela implique que c'est une possibilité offerte aux auteurs du PLU et qu'il n'est donc pas obligatoire d'offrir des possibilités de construire aux habitations isolées. Par ailleurs, le caractère encadré des possibilités de construire est légitimé par l'avis obligatoire de la CDPENAF sur ces dispositions réglementaires.

Le PADD de la commune affiche plusieurs dispositions qui vont dans le sens d'un encadrement strict des constructions en dehors du cœur de village :

« Donner la priorité à la mobilisation du potentiel intra-muros du village »

« Conserver une forme urbaine compacte en maîtrisant les extensions urbaines »

« Préserver les espaces naturels et forestiers »

Aussi, les possibilités de construire pour les habitations isolées restent limitées et le droit d'antériorité invoqué est contraire au principe général de non-rétroactivité des actes administratifs en matière d'urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur : Lors du passage du POS au PLU il est certain que certains se posent la question des « droits considérés comme acquis ». Toutefois le code de l'urbanisme a évolué avec un règlement strict des constructions en dehors du cœur de village et un avis obligatoire de la CDPNEAF. Comme il est précisé dans le Mémoire, le droit d'antériorité invoqué est contraire au principe général de non-rétroactivité des actes administratifs en matière d'urbanisme.

- **@3 : Rendre constructible la parcelle Oberfeld section 6 – n° 192**

Mémoire en réponse : Ce terrain appartient à un groupe plus important de parcelles qui constituent une extension de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune. Puisque les surfaces destinées au développement de l'urbanisation sont limitées, il n'est pas envisageable d'ouvrir à l'urbanisation ce terrain ainsi que les terrains adjacents.

Avis du Commissaire Enquêteur : Dans cet esprit de limiter le développement urbain, j'estime qu'il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande.

- **@8 : Demande de maintien dans sa totalité en zone U (zone constructible) de la parcelle 59.**

Mémoire en réponse :

Cette parcelle est classée en zone Ua sur près des $\frac{3}{4}$ de sa surface puisqu'elle fait partie du centre ancien du village. Le maintien de l'ensemble en U n'est pas possible car ce classement au POS n'était absolument pas pertinent, ce vaste ensemble n'étant desservi de façon satisfaisante ni par les réseaux ni par la voirie.

Par ailleurs, ce terrain et ceux alentour sont localisés dans un cœur d'îlot vert du village et sont classés en zone N en cohérence avec les objectifs exprimés dans le Projet d'aménagement et de développement durables de la commune qui indique : « Conserver des zones vertes dans le village en préservant de l'urbanisation les espaces non bâtis autour de la rue de l'Ill ». En effet ces terrains sont situés en dehors des limites de l'enveloppe bâtie de référence du SCoT (T0), correspondant aux espaces urbanisés de la commune. Les possibilités d'intégrer en zone constructible des espaces hors T0 sont restreintes par le SCoT, ce qui explique la volonté de la commune de ne pas les inscrire en zone constructible pour préserver des capacités de construire sur les terrains communaux au niveau de la rue de

l'Etang et sur lesquels, du fait de leur classement en zone 1AU, les objectifs de densité du SCoT seront obligatoirement atteints, sans gaspillage de foncier. Aucun dédommagement n'est prévu par la législation pour les terrains qui changent de classement, le PLU étant lui-même contraint d'intégrer des contraintes réglementaires de plus en plus fortes en matière d'urbanisation.

Avis du Commissaire Enquêteur : L'argumentation présentée pour justifier le refus de classer l'intégralité de cette parcelle en zone Ua est cohérente au regard des objectifs fixés par le PADD et par les restrictions imposées par le SCOT afin de préserver les capacités de construire sur les terrains communaux au niveau de la rue de l'Etang et classés en zone 1AU.

A noter que ce refus avait déjà été acté lors de la période de concertation.

- **@9 : Demande d'intégration totale de la parcelle 126 section 7 en zone Ua (pièces jointes)**

Mémoire en réponse :

Avis favorable partiel : La parcelle 127 intégralement située dans le T0 a été intégrée en zone Ua dans le cadre du PLU arrêté. En revanche, la parcelle 126 comportant des espaces hors T0 sera maintenu en zone 4 à l'exception du morceau déjà intégré en Ua.

Avis du Commissaire Enquêteur : aucune objection à formuler

- **@11 : Demande de rendre la parcelle n° 80 section 3 entièrement constructible**

Mémoire en réponse : identique à celui établi précédemment pour la demande @8. En conséquence, l'avis du Commissaire Enquêteur reste le même.

3.2.2. Changement de Zonage – Suppression Emplacement Réserve – Demandes Diverses.

@5 : 1. Les orientations de la trame verte et bleue (TVB) méritaient d'être complétées et renforcées en ayant recours aux dispositions des articles L151-23 et L113-11 du Code l'Urbanisme identifiant l'ensemble des éléments à préserver. Demande le classement en espaces boisés classés des espaces forestiers soumis ou non au régime forestier au titre de l'article L.113-11 du Code de l'Urbanisme Les structures végétales qui jouent un rôle dans le maillage écologique (notamment mes ripisylves) doivent être classées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement des zones concernées par l'AOP trame verte et bleue doit rappeler qu'elles sont concernées par ladite trame verte et bleue.

2. Les deux ilots de verdure localisés au centre du village doivent être classés dans un secteur de zone naturelle spécifique dont le règlement doit interdire toute construction et installation.

Ces deux ilots de verdure doivent être classés en secteur de zone ND inconstructible.

Mémoire en Réponse :

1. La municipalité n'a pas souhaité classer d'éléments du paysage (haies, alignements d'arbres, bosquets) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le territoire comprend principalement des espaces boisés et ilots boisés. Ceux-ci sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle N. En outre, ces espaces sont pour partie protégés par le régime forestier. Le territoire comprend relativement peu de haies, alignements d'arbres et bosquets à protéger individuellement. La municipalité va néanmoins se réinterroger sur la protection des boisements plus petits, non soumis au régime forestier.

En revanche, le règlement du PLU ne sera pas complété par des mentions de l'OAP TVB, celle-ci étant de fait opposable.

2. Le règlement du PLU reprend les dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme relatives aux constructions autorisées en zone N. Ces équipements collectifs ne sont autorisés que sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le règlement pourra néanmoins être étoffé sur ce point car il n'est pas dans l'intention de la municipalité de développer des équipements publics tels que mentionnés dans l'observation.

Avis du Commissaire Enquêteur : Le classement en zone N des espaces boisés et ilots boisés au sein des espaces agricoles ainsi que les deux ilots de verdure localisés au centre du village me semble tout à fait pertinent.

Je note également que le règlement du PLU reprend les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme relatives aux constructions autorisées en zone N qui ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages et que celui-ci pourra être étoffé car la municipalité n'a pas l'intention de développer des équipements publics tels que mentionnés dans la demande.

- **@6 : Observations concernant le projet architectural de la Maison de Santé -Zone Uba parcelles 676, 679, 1001. Avis sur les orientations en matière d'habitat, de paysage et d'environnement, sur les risques, les déplacements et le réseau routier.**

Mémoire en réponse : Il n'est pas du ressort de la collectivité de tenir informé un architecte des éventuels changements de règles entre l'arrêt et l'approbation. Ce dernier devra soit étudier le dossier de PLU approuvé, soit déposer un certificat d'urbanisme opérationnel (Cub) lorsque le projet de maison de santé sera suffisamment avancé.

Avis du Commissaire Enquêteur : Ce point sera effectivement à suivre par l'architecte lui-même dans le cadre de cette future opération.

- **R3 : Propriétaire de la parcelle 24, s'oppose à l'agrandissement du cimetière comme prévu. Propose d'agrandir vers le village.**

Mémoire réponse : Le chemin existant sera déplacé vers l'est, en limite de l'emplacement réservé, pour maintenir une liaison entre la rue du cimetière et les chemins agricoles.

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette proposition est pertinente et c'est pourquoi j'émet un avis favorable.

- **@7 : Emplacement Réservé N°5**

Mémoire en réponse : Ce point sera à étudier en conseil municipal.

Avis du Commissaire Enquêteur : C'est noté. Ce point fera l'objet d'une recommandation de ma part dans la partie « Conclusions et Avis ».

- **@10 : Zonage de la rue de la Gare : rue du Ruiseau :**

Afin de pouvoir réaliser une construction de style moderne à toit plat, souhaite que les parcelles 901, 902, 903, 904 et 1092 soient transférées en zone Ub Proposition de découpage des deux zones Ua et Ub jointes)

Mémoire en réponse : Afin de conserver une certaine cohérence au regard du bâti existant le long de la rue de Gare, les parcelles 997, 1091, 1092, 902, 904, 993, 995, 921, 922, 527, 529 seront intégrées en zone Uba. A noter que les parcelles 997 et 993 sont déjà occupées par des constructions à toiture plate.

Avis du Commissaire Enquêteur : La proposition est pertinente. Je suis favorable à la réalisation de cette opération.

- **C1 : Dans le cadre d'un projet de construction sur la parcelle section 41 n°27 en zone Ac, demande la suppression de la règle page 63 « les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40 et 52° ».**
Demande également de revoir la pente de toiture sur les hangars agricoles.

Mémoire en réponse : La commune est d'accord pour supprimer les 30° de pente sur le bâti agricole afin de faciliter le développement agricole. En revanche la pente de 40-52° sera conservée pour les habitations. Si cette pente pose problème, le pétitionnaire peut toujours intégrer son logement directement dans un bâtiment agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette réponse me paraît satisfaisante et peut être un bon compromis pour le demandeur. Elle fera l'objet d'une recommandation de ma part avant mon avis final.

- **R4 : 1. Souhait d'engagement de recyclage de la friche Baumlin.**
2. Demande que la zone Ab entre Rue des Seigneurs et le Canal du Rhône au Rhin ne permette pas la construction de méthaniseurs.
3. Demande à ce que les arrières des parcelles de la Rue des Seigneurs soient reclassées sur une bande pour permettre l'édification d'abris de jardin ou à bois.
A noter que leur classement en zone agricole interroge.

Mémoire en réponse : 1. La commune souhaite effectivement que ce site soit un jour requalifié. Néanmoins, pour le moment, les bâtiments sont globalement occupés. Il ne s'agit donc pas d'une friche.
2. Les méthaniseurs ne peuvent pas directement être ciblés, de même que cette seule zone Ab qui n'est pas plus proche du village que les autres. Néanmoins les nouvelles ICPE seront interdites en zone Ab afin de limiter l'impact potentiel des grandes installations relevant de ce régime.
3. La création d'une bande constructible pour les abris à bois ou de jardin reviendrait à augmenter la consommation d'espace que la commune souhaite limiter par ses choix de développement. Le choix de la commune a été de classer en zone Uj uniquement les jardins familiaux.

Avis du Commissaire Enquêteur : Je prends note de cette argumentation qui répond parfaitement aux demandes présentées.

- **R6 : Déclare son opposition à la mise en place de la zone 2AUX.**

Mémoire en réponse : Pour faire suite aux avis de la DDT et d'autres services, le tracé de la zone 2AUX sera revu de manière à en réduire sensiblement la surface.

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette observation fera l'objet de commentaires de ma part dans la partie « Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur » et d'une réserve dans l'avis final.

- **Observations du Commissaire Enquêteur**

1) La zone 2AUX d'une surface de 3,49 hectares paraît largement surdimensionnée au regard des besoins non clairement identifiés pour une extension de l'entreprise « Les Jardins de Gaïa ».

Au vu des avis exprimés, par la MRAE, les PPA et l'opposition du propriétaire, il ne paraît pas opportun d'ouvrir en l'état cette extension d'autant que la révision du SCOT n'est pas achevée.

Par ailleurs cette ouverture ne pourrait se faire qu'après modification du PLU.

Cette zone doit-elle être maintenue en l'état ou peut-elle être modifiée et sous quelle forme ?

Réponse : Pour faire suite aux avis de la DDT et d'autres services, le tracé de la zone 2AUX sera revu de manière à en réduire sensiblement la surface. Ce positionnement nécessite une discussion en conseil.

Avis du Commissaire Enquêteur : Réponse identique à celle faite pour l'observation précédente (R6).

2) Pour la zone 1AU, l'ouverture est prévue dès l'approbation du PLU pour la première tranche. La seconde tranche pourra être ouverte 5 ans après l'approbation du PLU sous réserve que l'ensemble de la première tranche ait été commercialisée. Ces conditions cumulatives s'appliquent « sauf terrain réservé pour projet spécifique ».

Est-il possible de préciser la nature du projet en question ?

Réponse : S'agissant de terrains communaux, la commune a souhaité ne pas trop se bloquer pour tenir compte d'un éventuel projet inconnu à ce jour tel qu'un équipement public par exemple pour lequel il serait dommage de se voir appliquer un échancier alors que celui-ci n'est utile que pour éviter un apport massif de population dans un temps de laps trop court.

Avis du Commissaire Enquêteur : Je souscris sans réserve à cette démarche.

Fin du Rapport d'Enquête Publique

B. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE **DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Wittisheim est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 27 mars 2017, date à laquelle le Plan d'Occupation des Sols (POS) est devenu caduc selon les dispositions de la Loi ALUR du 24 mars 2014.

Aussi, dans l'objectif de pouvoir disposer d'un document d'urbanisme correspondant aux orientations de la Commune, le Conseil Municipal a prescrit par délibération en date du 14 décembre 2015, la révision de son POS et sa transformation en PLU.

A l'issue de la phase d'élaboration et de concertation, qui s'est déroulée de début 2016 à octobre 2023, le projet PLU a été arrêté lors de la délibération du Conseil Municipal du 14 novembre 2023 et soumis à la présente enquête par Arrêté n° 22/2024 en date du 16 mai 2024.

L'Enquête Publique a été **conduite dans le but d'informer le public** sur le projet envisagé et **de recueillir ses observations ou propositions** afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

1. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1.Information du public

Le dossier relatif au projet et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant 33 (trente-trois) jours consécutifs en Mairie de Wittisheim.

L'Avis d'Enquête Publique a été porté à la connaissance du public par :

- affichage en Mairie du 24 mai 2024 au 12 juillet 2024 inclus,
- insertion dans le quotidien « Dernières Nouvelles d'Alsace » et dans l'hebdomadaire « L'Est Agricole et Viticole » des 24 mai 2024 et 14 juin 2024, soit 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci.

-Le public a également pu prendre connaissance de l'ouverture de cette enquête et de l'ensemble des pièces du dossier sur le site internet de la Commune et sur le Registre dématérialisé à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/plu-wittisheim>.

J'estime qu'avec l'ensemble des mesures mises en place, conformément à la réglementation en vigueur, le public a pu s'informer et s'exprimer sur le projet s'il le souhaitait.

2.2. Participation du public

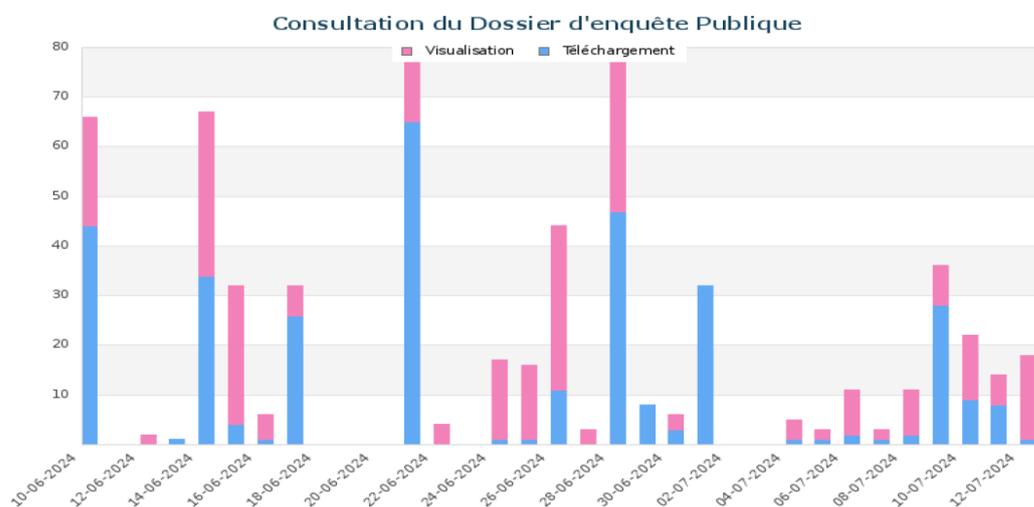
Durant la période de l'enquête publique, j'ai reçu 30 personnes au cours des 4 Permanences et 20 observations ont été déposées par l'intermédiaire des modes de contributions suivants :

- 6 observations enregistrées dans le Registre d'Enquête Publique
- 11 observations sur le Registre Dématérialisé
- 3 Courriers adressés au Commissaire Enquêteur

Dossier d'enquête

Sur la durée de l'enquête les documents ont été téléchargés 331 fois et visualisés 286 fois.

Détail par jour



Parmi les différentes modalités de participation mises à disposition, ce sont essentiellement les échanges directs avec le Commissaire Enquêteur lors des Permanence qui sont privilégiées par le public, même si les observations sur le Registre dématérialisé se font ultérieurement.

Au vu de toutes ces considérations, on peut considérer que le public a manifesté un intérêt certain pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de WITTISHEIM.

2.3. Composition du dossier mis à l'enquête publique

Le dossier mis à l'Enquête Publique, élaboré par le Bureau d'Etudes Territoire + en collaboration avec la commune accompagnée de l'ATIP d'Obernai, est dans sa composition conforme à l'Article R.123-8 du Code l'Environnement.

Les différentes pièces du dossier offrent une lecture aisée permettant de bien comprendre les objectifs et enjeux du projet de PLU.

Le dossier soumis à l'enquête traduit bien les orientations générales retenues par la Commune en ce qui concerne la préservation de l'environnement ainsi que l'aménagement et le développement du territoire

Les avis rendus par la MRAE et les Personnes Publiques Associées, ainsi que les réponses apportées par le Maître d'ouvrage conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement apportent un éclairage utile sur les différentes composantes du PLU et permettent une bonne compréhension.

Les réponses écrites du Maître d'Ouvrage aux avis rendus par la MRAE, conformément à l'article R.123-8 du Code l'Environnement, complètent également cette information et justifient les choix de la Commune.

Je considère que ce dossier d'enquête est complet et expose clairement les objectifs du projet PLU au travers de ses différentes pièces.

3. LE PROJET DE PLU

Le PLU est un document de planification qui a pour objectif d'anticiper le développement du territoire de la Commune dans une perspective de long terme. Il est construit autour du PADD (clef de voute du PLU) qui définit les orientations générales des politiques du territoire en ce qui concerne l'aménagement, le transport, la préservation des espaces naturels et agricoles. C'est dans cette logique et après avoir établi le diagnostic territorial que la Commune de Wittisheim a identifié les enjeux et fixé les objectifs du PLU en concordance avec les orientations du SCOT. Ainsi, c'est sur l'ensemble des composantes du projet PLU que je porte mes conclusions et mon avis motivé en corrélation avec les observations du public et les propositions de réponse aux élus municipaux.

3.1 L'évolution démographique et traduction en matière de logements

Selon les dernières données de l'INSEE, la population communale était de 2076 habitants au 1^{er} janvier 2021. **Le projet communal est d'accueillir 243 habitants supplémentaires d'ici 2040, soit un taux de croissance de +0,45% par an, ce qui semble tout-à-fait cohérent au regard de la dynamique de la commune.**

Le projet se traduit par un besoin de production de 165 logements dont 81 en renouvellement urbain à l'horizon 2040, en cohérence avec son objectif démographique, 63 étant projetés dans la seule zone à urbaniser (1AU) inscrite au PLU de 2,10 ha.

Les zones urbaines sont potentiellement concernées par une consommation foncière. La zone Ua comprend les espaces urbanisés du centre ancien du village. Elle comporte des dents creuses potentiellement urbanisables mais aussi plusieurs bâtis pouvant être réhabilités. En adéquation avec les orientations du PADD, il y a donc lieu de trouver un juste équilibre entre un développement urbain cohérent et une limitation de la consommation foncière.

3.2. Les zones à urbaniser

3.2.1. La zone 1AU

Seule une zone 1AU est identifiée au PLU. Il s'agit d'une emprise de 2,1 ha localisée au nord-ouest de l'agglomération, entre la rue de Hilsenheim (RD 210) et la rue de l'Etang.

Cette zone d'extension future est destinée à accueillir, à court ou moyen terme, principalement des habitations dans le **cadre d'un projet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, qui n'a soulevé aucune observation dans le cadre de l'enquête publique.

Le secteur comprend actuellement des espaces enherbés en friche, une parcelle agricole et quelques arbres.

Lors de mon passage sur le site, j'ai pu constater que le secteur comprend actuellement une prairie ainsi que les vestiges d'un pont ferroviaire.

L'examen du site n'a pas révélé d'enjeu floristique ou faunistique particulier.

En ce qui concerne les orientations :

Au niveau de l'habitat, il est prévu de réaliser un programme de logements diversifiés comprenant un minimum 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs et d'intégrer un minimum de 20% de logements aidés.

Au niveau des déplacements, il est prévu d'aménager un accès routier sécurisé par la rue de Hilsenheim, d'aménager le bouclage routier de manière à réduire la vitesse, de réaliser un cheminement doux le long du Hanfgraben, d'aménager les abords de la rue de l'Etang et de prévoir la création de places de stationnement sur les espaces communs pour répondre aux besoins des visiteurs.

Au niveau de l'Environnement, différents aménagements paysagers ou espaces végétalisés seront créés et une architecture bioclimatique des constructions sera favorisée.

Par ailleurs, les vestiges de l'ancien pont ferroviaire seront mis en valeur.

Au vu de toutes ces considérations, je constate que le secteur 1AU respecte les objectifs fixés par le SCOT en termes de densité moyenne dans les extensions urbaines, de mixité de logements et de logements aidés.

Je suis favorable sans restriction à ce projet d'extension urbaine et à l'OAP qui l'encadre, en appréciant que des éléments du patrimoine local puissent être conservés et mis en valeur.

3.2.2. La zone 2AUX

Le PLU identifie une zone d'activités classée en 2AUX d'une surface d'environ 3,49 ha de manière contiguë à une zone d'activité existante (Ux).

Cette zone est couverte aux trois quarts par une culture en rotation colza/blé. Le dernier quart accueille un hangar (4,8%) et un pré-verger planté essentiellement de cerisiers et de pommiers à tiges courtes.

Le PADD entend « permettre l'extension de la zone artisanale pour répondre aux besoins de desserrement d'entreprises locales ».

L'entreprise « Les Jardins de Gaïa » envisage dans un avenir proche un développement de son activité par une construction dans le prolongement direct du bâtiment existant.

Pour autant, le rapport de présentation ne caractérise ni un éventuel besoin de desserrement des entreprises locales ni la surface d'extension nécessaire au développement des « Jardins de Gaïa ».

Dans ces conditions, l'utilisation de l'intégralité de l'unité foncière voisine (3,49ha) – qui reviendrait à multiplier par 5 l'emprise foncière de l'entreprise – apparaît comme disproportionnée.

Au vu des avis exprimés par la MRAE, les PPA, l'opposition du propriétaire, et que pour le moment, aucune OAP sectorielle ne couvre ce secteur,

je ne suis pas favorable au maintien de cette zone en l'état d'autant que le classement en 2AUX de l'extension de la zone d'activités permet de différer son ouverture.

Ce point fera l'objet d'une réserve lors de mon avis final.

3.3. Les emplacements réservés

Ils se traduisent par la création de plusieurs emplacements destinés à la création de cheminements doux, visant à améliorer la circulation au sein du village et de favoriser les accès aux jardins familiaux et de mettre en valeur les berges du Hanfgraben.

Ces emplacements réservés traduisent bien l'orientation du PADD qui est de « favoriser le développement des liaisons douces du village ».

Deux emplacements réservés ont fait l'objet d'observations de la part du public :

- Le premier, relatif à l'agrandissement du cimetière (ER 10)

Une suite favorable est réservée à cette demande puisque le chemin existant sera déplacé vers l'est, en limite de l'emplacement réservé, pour maintenir une liaison entre la rue du cimetière et les chemins agricoles.

- Le second (ER5) dont l'emprise ne paraît pas justifiée et devrait être adaptée.

Des propositions ont été faites et seront à étudier par le conseil municipal.

Je recommande donc que cette négociation soit bien prise en compte et puisse trouver un compromis acceptable dans l'intérêt de tous.

3.4. Les observations du public

L'élaboration du PLU a fait l'objet de 20 observations consignées soit dans le Registre d'Enquête Publique, soit sur le Registre dématérialisé ou par l'intermédiaire de courriers, ce qui dénote un intérêt certain pour cette procédure.

Une majorité de ces observations tendaient à intégrer leurs terrains en zone urbaine pour les rendre constructibles en tout ou partie.

Pour la plupart, ces demandes ont été repoussées afin de limiter l'étalement urbain et de ne pas augmenter la surface consommée en dehors des limites de l'enveloppe bâtie de référence définie par le SCOT de Sélestat et sa Région ou de conserver des zones vertes dans le village.

Différentes avancées sont toutefois intervenues afin de conserver une certaine cohérence au regard du bâti existant.

Il en est de même pour deux emplacements réservés et une règle dans le domaine agricole.

Je souscris entièrement à ces réflexions qui sont en adéquation avec les propositions faites.

Conclusions globales et Avis motivé :

L'élaboration du PLU est l'occasion d'une réflexion approfondie sur le devenir de la Commune ainsi que sur les orientations à définir et à mettre en œuvre.

Le projet soumis à l'Enquête a donc permis de présenter au public toutes les applications des options retenues par la Municipalité pour accompagner un développement harmonieux et cohérent de son territoire, répondre aux besoins des habitants.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser (1AU) et de réalisation des équipements correspondant,
- les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Aucune observation du public ne remet en cause les orientations du PADD.

Préserver la qualité paysagère du village est à ce titre la garantie d'une amélioration durable du cadre de vie des habitants.

L'élaboration du projet de PLU doit prendre en compte l'ensemble des critères spécifiques qui s'appliquent aux différentes zones du ban communal.

Ce PLU est établi au regard de plusieurs objectifs que se fixe la Municipalité pour définir en outre une urbanisation maîtrisée.

L'avenir d'un PLU ne peut se limiter à une classification des terrains en répondant à la demande de chaque propriétaire des parcelles.

Une urbanisation désordonnée ne peut induire que des inconvénients dont certains peuvent être de portée conséquente.

La Municipalité a prévu de maîtriser son développement en se limitant à une population d'environ 2300 habitants à l'horizon 2040 en respectant une densité moyenne d'au moins 30 logements/ha dans les opérations d'aménagement dont la vocation principale est l'habitat.

Le PLU prévoit l'ouverture d'une zone à urbaniser (1AU) d'une surface de 2,1 ha dont la commune dispose de la maîtrise foncière.

On peut considérer que l'ouverture de cette zone 1AU est cohérente et répond aux objectifs fixés.

Les zonages précis des espaces agricoles permettent d'organiser l'activité agricole sur le territoire, comme l'urbanisation ou l'activité le sont.

La protection de l'activité agricole et sa pérennité font partie des objectifs prioritaires dans le projet de PLU.

Cela implique précisément des sites dédiés au développement des exploitations pour éviter le mitage des espaces ouverts et favoriser leur intégration paysagère, objectif défini dans le projet présenté et auquel je souscris entièrement.

Même si la Commune de WITTISHEIM dispose de pistes cyclables, on peut apprécier la volonté de la Municipalité de renforcer le développement des liaisons douces, conformément à l'orientation du PADD, permettant l'accès aux berges du ruisseau qui traverse le village ou aux jardins familiaux.

En matière environnementale, la Municipalité a pris la mesure de la richesse écologique et paysagère dont elle dispose.

Elle a souhaité préserver les milieux naturels remarquables et mettre en valeur des espaces préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle N.

- Attendu que :

1. L'Enquête Publique concernant la Révision du POS en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur,
2. Les procédures en vigueur relatives aux Enquêtes Publiques, notamment en matière de publicité (information de la population et publicité dans la presse) ont été parfaitement respectées,
3. Le Commissaire Enquêteur s'est assuré que l'affichage de l'Arrêté Municipal prescrivant l'Enquête Publique a été réalisé et maintenu pendant toute la durée de l'Enquête,
4. Le dossier est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qu'il est complet, parfaitement explicite, précis, d'une grande qualité et qu'il contient tous les détails des études techniques nécessaires à sa compréhension,
5. Le dossier d'Enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'Enquête en Mairie de WITTISHEIM et sur son Site Internet via le Prestataire « PUBLILEGAL » du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024.
6. La Municipalité a permis au Commissaire Enquêteur de compléter son information par une visite de terrain le 3 juin 2024 et par une Réunion de Synthèse le 15 juillet 2024.

- Considérant que :

- Les dispositions élaborées pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de WITTISHEIM répondent dans leur ensemble aux objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus par les dispositions légales et réglementaires, en prenant en compte les différentes contraintes dans la recherche d'un compromis nécessaire entre la protection de la nature et les exigences démographiques et économiques,
- Les choix ont été faits judicieusement pour établir un projet d'aménagement et de développement durables, sans pour autant exclure des modifications ultérieures,
- Les observations ou propositions tant des Personnes Publiques Associées que du public ont toutes été analysées et ont reçu des réponses appropriées,
- Les observations du public montrent le fort attachement aux particularités mais aussi à la qualité de vie,
- Le respect des objectifs d'intérêt général doit être comparé avec les intérêts privés, qui se sont manifestés au cours de l'Enquête Publique,

Pour autant, j'estime que le projet de PLU doit permettre à toutes les entités (habitat, activités agricoles, paysages ...) de coexister harmonieusement en contribuant au processus de développement indispensable de la Commune.

Mon avis résulte de l'étude du dossier, des contacts établis pour le compléter, des observations favorables ou défavorables du public, des observations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, des avis des Personnes Publiques Associées, des conclusions ci-dessus.

J'estime que le projet de PLU, tel que présenté, est bien structuré et traduit la volonté forte de la Municipalité d'inscrire la commune dans une logique de développement en cohérence avec les contraintes économiques ou environnementales et d'assurer un cadre de vie de qualité.

Ainsi elle souscrit à une urbanisation, certes mesurée, mais en adéquation avec les besoins en logements adaptés à l'évolution démographique et sociale de la Commune.

Elle identifie les éléments bâtis et paysagers à protéger et entend poursuivre la politique de développement des modes doux de circulation et d'une offre multimodale de déplacement.

Le ban communal n'est traversé par aucun site Natura 2000 et n'est pas concerné par la présence de zones humides remarquables mais on note la présence de « zones à dominante humide ».

Le territoire est concerné par une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) dans sa partie nord-est.

J'estime également que les impacts environnementaux potentiels sont bien considérés, ayant fait l'objet d'expertises ou sondages, et qui feront l'objet de mesures de préservation ou de protection.

Préalablement à mon avis, j'émetts les quatre recommandations suivantes :

- 1. Reclasser sur les Plans de Règlement les parcelles 997, 1091, 902, 904, 993, 995, 921, 922, 527, 529 en zone Uba.**
- 2. Supprimer sur le Règlement graphique en zone A la règle des 30% de pente sur les bâtiments agricoles.**
- 3. Etudier la mise en place de l'Emplacement Réserve n°5.**
- 4. Revoir l'Emplacement Réserve E10 et transcrire le déplacement du chemin existant sur les plans.**

En conclusion, j'émetts un **AVIS FAVORABLE** à la poursuite de la procédure tendant à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de WITTISHEIM,

Cet avis est assorti d'une réserve :

- **Réduire l'emprise de la zone 2AUX dont la surface de 3,49 ha paraît largement surdimensionnée au regard des besoins non clairement identifiés pour une extension de l'entreprise « Les Jardins de Gaïa ».**

Fait à GEISPOLLSHEIM le 10 août 2024

André CHARLIER
Commissaire Enquêteur



ANNEXES

- Insertions légales
- Certificat d'affichage
- Procès-Verbal de Synthèse avec Grille de Synthèse et Demande de Mémoire en Réponse
- Mémoire en Réponse

PIECES JOINTES

Destinataire : Autorité organisatrice de l'Enquête (uniquement)

- Registre d'Enquête Publique (Observations et Courriers)
- Observations portées sur le Registre dématérialisé

INSERTIONS LEGALES

Les Dernières Nouvelles d'Alsace
des 24/05/2024 et 14/06/2024

L'Est Agricole et viticole
des 24/05/2024 et 14/06/2024

📌 Annonces légales

DIVERS



COMMUNE DE WITTISHEIM

Avis d'enquête publique
Elaboration du Plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal du 16 mai 2024, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, qui a pour objet :

- Limiter le développement urbain pour répondre aux besoins d'un développement écoresponsable ;
- Préserver les caractéristiques du centre ancien mais permettre le développement de formes plus contemporaines et vertueuses ;
- Protéger le patrimoine naturel et améliorer le traitement des franges urbaines ;
- Préserver le parcours résidentiel local en diversifiant le parc de logements ;
- Améliorer le maillage de secteurs dédiés aux bâtiments d'exploitation, notamment pour la création de secteurs dédiés aux bâtiments d'exploitation ;
- Favoriser le maintien des commerces de proximité et soutenir le tissu économique dans un principe de complémentarité au sein de la zone artisanale ;
- Permettre l'évolution de la Friche Bauman et l'extension de plein relief ;
- Pour le desserrement de l'habitat existant, un encadrement strictement les logements de fonction, y compris dans le cadre des zones d'habitations agréées ;
- Préserver l'offre en équipements et développer l'attractivité touristique.

L'enquête se déroulera sur une durée de 31 jours consécutifs : du lundi 10 juin 2024 à 9h00 au vendredi 12 juillet 2024 à 18h00.

Monsieur CHARLIER, commissaire enquêteur, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur PERIN, ancien inspecteur divisionnaire de la DGFIP, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique sont consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-wittisheim>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Mercredi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les locaux de la mairie sont situés 18 rue de Hilsenheim à Wittisheim. Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie les :

- Lundi 17 juin 2024 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 26 juin 2024 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 04 juillet 2024 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 12 juillet 2024 de 15h00 à 18h00

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignait sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie
- soit en les adressant par courrier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, dans les locaux prévus de la mairie, sis 18 rue de Hilsenheim - 67220 WITTISHEIM
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plu-wittisheim@mairie-registre-numerique.fr
- soit en les consignait sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-wittisheim>

Le dossier de PLU comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation. L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

L'autorité responsable du projet de plan local d'urbanisme est la commune de Wittisheim représentée par son Maire Monsieur Christophe KNORRLOCH et dont les informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse. Il est aussi possible de demander un exemplaire du dossier jusqu'à la fin de l'enquête publique, aux frais du demandeur, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur les sites internet de l'enquête.

Par arrêté municipal du 16 mai 2024, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, qui a pour objet :

- Limiter le développement urbain pour répondre aux besoins d'un développement écoresponsable ;
- Préserver les caractéristiques du centre ancien mais permettre le développement de formes plus contemporaines et vertueuses ;
- Protéger le patrimoine naturel et améliorer le traitement des franges urbaines ;
- Préserver le parcours résidentiel local en diversifiant le parc de logements ;
- Améliorer le maillage de secteurs dédiés aux bâtiments d'exploitation ;
- Favoriser le maintien des commerces de proximité et soutenir le tissu économique dans un principe de complémentarité au sein de la zone artisanale ;
- Permettre l'évolution de la Friche Bauman et l'extension de plein relief ;
- Pour le desserrement de l'habitat existant, un encadrement strictement les logements de fonction, y compris dans le cadre des zones d'habitations agréées ;
- Préserver l'offre en équipements et développer l'attractivité touristique.

L'enquête se déroulera sur une durée de 31 jours consécutifs : du lundi 10 juin 2024 à 9h00 au vendredi 12 juillet 2024 à 18h00.

Monsieur CHARLIER, commissaire enquêteur, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur PERIN, ancien inspecteur divisionnaire de la DGFIP, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique sont consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-wittisheim>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Mercredi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les locaux de la mairie sont situés 18 rue de Hilsenheim à Wittisheim. Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie les :

- Lundi 17 juin 2024 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 26 juin 2024 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 04 juillet 2024 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 12 juillet 2024 de 15h00 à 18h00

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignait sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie
- soit en les adressant par courrier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, dans les locaux prévus de la mairie, sis 18 rue de Hilsenheim - 67220 WITTISHEIM
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plu-wittisheim@mairie-registre-numerique.fr
- soit en les consignait sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-wittisheim>

Le dossier de PLU comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation. L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

L'autorité responsable du projet de plan local d'urbanisme est la commune de Wittisheim représentée par son Maire Monsieur Christophe KNORRLOCH et dont les informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse. Il est aussi possible de demander un exemplaire du dossier jusqu'à la fin de l'enquête publique, aux frais du demandeur, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur les sites internet de l'enquête.

Le Commissaire Enquêteur
André CHARLIER



Commune
de Wittisheim

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Christophe KNOBLOCH, Maire de la commune de Wittisheim, certifie par la présente avoir procédé :

- à l'affichage de l'avis d'enquête publique du 30 mai 2024 au 12 juillet 2024 inclus.
- à la mise en ligne, sur le site internet de l'enquête publique, de l'avis d'enquête publique du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024 inclus.
- à la mise en ligne, sur le site internet de l'enquête publique, du dossier d'enquête publique du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024 inclus.
- à la mise à disposition du public du dossier d'enquête publique sur support papier et sur un poste informatique à la mairie de Wittisheim pendant toute la durée de l'enquête publique, soit du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024 inclus.

Le présent certificat est délivré pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Wittisheim, le 16 juillet 2024.

Le Maire,
Monsieur Christophe KNOBLOCH



Le Commissaire Enquêteur
André C. R. L. I. E. R.



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

ET DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE

Le 15 juillet 2024

Nous soussigné André CHARLIER, Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'Enquête Publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de WITTISHEIM,

Portons à la connaissance de Monsieur le Maire de la Commune de WITTISHEIM de ce que l'Enquête Publique s'est déroulée du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024, soit pendant 33 jours consécutifs, de manière très satisfaisante et sans aucun incident.

Au cours de l'Enquête et tout particulièrement pendant les Permanences du Commissaire Enquêteur, une trentaine de personnes ont consulté le dossier, pour s'enquérir des modifications ou solliciter des renseignements complémentaires sur le Plan Local d'Urbanisme proposé.

Sur le Registre Numérique on enregistre :

50 visiteurs

86 nombre de visites

331 Téléchargements

284 visualisations de documents

En définitive, 20 observations ont été déposées

Les observations ou propositions formulées s'articulent principalement autour de 2 thèmes :

- Intégration totale ou partielle de terrains dans une zone urbaine ou zone à rendre constructible
- Changement de zonage – suppression (ou modification) emplacement réservé – demandes diverses.

Remettons à Monsieur le Maire une grille de synthèse des observations recueillies avec Copies des inscriptions consignées dans le Registre d'Enquête Publique, Copies des Courriers transmis ou remis ainsi que des Observations enregistrées sur le Registre dématérialisé.

Invitons Monsieur le Maire à nous transmettre dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de ce jour, un Mémoire en Réponse sur les observations ou propositions du public.

Et de même suite, lui en remettons Copie.

Dont Procès-Verbal que Monsieur le Maire de WITTISHEIM signe avec nous ce quinze juillet deux mil vingt-quatre.

Monsieur Christophe KNOBLOCH

Maire de WITTISHEIM



André CHARLIER

Commissaire Enquêteur

GRILLE DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Légende : R (Observations Registre d'Enquête Publique)

C (Courriers déposés ou transmis)

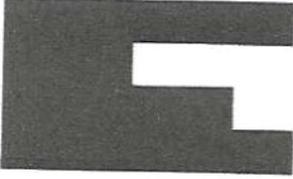
@ouE (Observations déposées sur le Registre Dématérialisé)

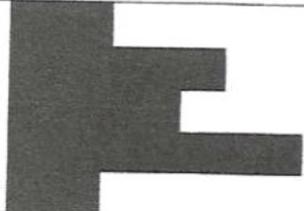
1) INTEGRATION DE TERRAINS EN ZONE URBAINE OU ZONE A RENDRE CONSTRUCTIBLE

Référence Observation	AUTEUR	Résumé de l'observation
R1	[REDACTED]	Propriétaire de la parcelle 970 souhaite que toute cette parcelle soit classée en Ua
R2	[REDACTED]	Propriétaire des parcelles 241, 242, 369, 243 situées en zone Uba et la 370 partiellement classée en Uba et Ab soient classées en Uba.
C2	[REDACTED]	Demande à ce que la parcelle 335 section 7 Oberfeld et les parcelles 139, 140 et 159 soient intégrées totalement ou partiellement en zones Ua ou Ub. (proposition jointe pour la parcelle 335)
R5	[REDACTED]	Propriétaire côté ouest du village, section 41 parcelle 22. Suite à la concertation, nous avons reçu un avis défavorable. Je sollicite à nouveau que cette parcelle soit classée en zone Uba partiellement (Côté Uba) en prolongation de la rue de Montréal.
C3	[REDACTED]	<u>Par courrier daté du 31 août 2023</u> , demande que la parcelle section 40 n°44 soit rendue constructible.
E1	[REDACTED]	Demande à ce que la parcelle section 2 n°142 soit rendue constructible. (13 pièces jointes)

E2		Demande le maintien en totalité de la parcelle Section 7 - 323/158 en zone constructible.
E4		Demande à ce que la parcelle 001.41.98 classée en Zone dans le PLU puisse bénéficier du privilège du droit d'antériorité du classement à minima de la partie Nord du terrain, en une zone destinée exclusivement à des constructions à usage d'habitation, sans restriction d'usage agricole.
@8		Demande de maintien dans totalité en zone Ua (zone constructible) de la parcelle 59
@11		Demande de rendre la parcelle n°80 section 3 entièrement constructible
@9		Demande l'intégration totale de la parcelle 126 section 7 en zone Ua. (Pièces jointes)
@3		Rendre constructible la parcelle Oberfeld – Section 6 – n° 192

2) CHANGEMENT DE ZONAGE – SUPPRESSION EMPLACEMENT RESERVE – DEMANDES DIVERSES

@5		<p>1. Les orientations de la trame verte et bleue (TVB) méritaient d'être complétées et renforcées en ayant recours aux dispositions des articles L151-23 et L113-11 du Code l'Urbanisme identifiant l'ensemble des éléments à préserver. Demande le classement en espaces boisés classés des espaces forestiers soumis ou non au régime forestier au titre de l'article L.113-11 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Les structures végétales qui jouent un rôle dans le maillage écologique (notamment mes ripisylves) doivent être classées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</p>
----	---	--

		<p>Le règlement des zones concernées par l'AOP trame verte et bleue doit rappeler qu'elles sont concernées par ladite trame verte et bleue.</p> <p>2. Les deux ilots de verdure localisés au centre du village doivent être classés dans un secteur de zone naturelle spécifique dont le règlement doit interdire toute construction et installation. Ces deux ilots de verdure doivent être reclassés en secteur de zone ND inconstructible.</p>
@6		<p>Observations concernant le projet architectural de la Maison de Santé – Zone UBa parcelles 676, 679, 1001. Avis sur les orientations en matière d'habitat, de paysage et d'environnement, sur les risques, les déplacements et le réseau routier.</p>
R3		<p>Propriétaire de la parcelle 24, s'oppose à l'agrandissement du cimetière comme prévu. Propose d'agrandir vers le village.</p>
@7		<p>Emplacement Réserve N°5 L'emprise de celui-ci ne paraît pas justifiée et devrait être adaptée. Il semblerait plus pertinent d'indiquer que l'emplacement réservé n°5 concerne uniquement la partie Ouest « Prolongation de l'impasse de la scierie sur la même largeur que le début de rue (6 mètres) ».</p>
@10		<p><u>Zonage rue de la Gare/Rue du Ruisseau :</u> Afin de pouvoir réaliser une construction de style moderne à toit plat, souhaite que les parcelles 901,902-903-904 et 1092 soient transférées en Zone Ub (Proposition de découpage des deux zones Ua et Ub jointes)</p>
C1		<p>Dans le cadre d'un projet de construction sur la parcelle section 41 n°27 en Zone Ac, demande la suppression de la règle page 63 « les toitures des volumes principaux des constructions seront à</p>

		deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40 et 52° » Demande également de revoir la pente de toiture sur les hangars agricoles.
R4		1. Souhait d'engagement de recyclage de la friche Baumlin. 2. Demande que la zone Ab entre Rue des Seigneurs et le Canal du Rhône au Rhin ne permette pas la construction de méthaniseurs. 3. Demande à ce que les arrières des parcelles de la Rue des Seigneurs soient reclassées sur une bande pour permettre l'édification d'abris de jardin ou à bois. A noter que leur classement en zone agricole interroge.
R6		Déclare son opposition à la mise en place de la zone 2AUX

Le Commissaire Enquêteur a également quelques réflexions à formuler :

1) La zone 2AUX d'une surface de 3,49 ha paraît largement surdimensionnée au regard des besoins non clairement identifiés pour une extension de l'entreprise « Les Jardins de Gaïa ».

Au vu des avis exprimés, par la MRAE, les PPA et l'opposition du propriétaire du terrain, il ne paraît pas opportun d'ouvrir en l'état cette extension d'autant que la révision du SCOT n'est pas achevée.

Par ailleurs cette ouverture ne pourrait se faire qu'après modification du PLU.

Cette zone doit-elle être maintenue en l'état ou peut-elle être modifiée et sous quelle forme ?

2) Pour la zone 1AU, l'ouverture est prévue dès l'approbation du PLU pour la première tranche. La seconde tranche pourra être ouverte 5 ans après l'approbation du PLU sous réserve que l'ensemble de la première tranche ait été commercialisée.

Ces conditions cumulatives s'appliquent « sauf terrain réservé pour projet spécifique ».

Est-il possible de préciser voire justifier la nature du projet en question ?



COMMUNE DE WITTISHEIM – ELABORATION DU PLU

GRILLE DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Légende :
R (Observations Registre d'Enquête Publique)
C (Courriers déposés ou transmis)
@ouE (Observations déposées sur le Registre Dématérialisé)

1) INTEGRATION DE TERRAINS EN ZONE URBAINE OU ZONE A RENDRE CONSTRUCTIBLE

Référence Observation	AUTEUR	Résumé de l'observation	Proposition de réponse au élus municipaux
R1		Propriétaire de la parcelle 970 souhaite que toute cette parcelle soit classée en Ua	Ce bâtiment à vocation agricole a été réalisé en dehors des zones constructibles de l'ancien POS. La commune souhaitant limiter la profondeur constructible en seconde ligne, 10m constructibles ont été accordés à l'arrière de l'habitation. L'ensemble de la parcelle ne sera donc pas intégré en zone UA.
R2		Propriétaire des parcelles 241, 242, 369, 243 situées en zone Uba et la 370 partiellement classée en Uba et Ab soient classées en Uba.	Les parcelles maintenues en zone Ab sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine du village et ne peuvent être intégrées en zone urbaine en raison de la nécessité de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en compatibilité avec les orientations du SCoT de Sélestat et sa Région, mais également de la Loi Climat et Résilience.
R5		Propriétaire côté ouest du village, section 41 parcelle 22. Suite à la concertation, nous avons reçu un a. Je sollicite à nouveau que cette parcelle soit classée en zone Uba partiellement (Côté Uba) en prolongation de la rue de Montréal.	Cette parcelle de 5 284 m ² est classée en zone agricole Aa dans sa totalité. Elle est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine du village et ne peut être intégrée en zone urbaine en raison de la nécessité de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en compatibilité avec les orientations du SCoT de Sélestat et sa Région. Il convient de rappeler que ce terrain a fait l'objet d'un classement en zone INA pendant toute la durée de vie du POS et que rien ne s'y est fait. En l'absence de droit acquis en matière d'urbanisme, conserver du foncier en dehors des espaces urbanisés expose toujours à un risque de déclassement, ce qui fut le cas avec la caducité du POS.
C2		Demande à ce que la parcelle 335 section 7 Oberfeld et les parcelles 139, 140 et 159 soient intégrées totalement ou partiellement en zones Ua ou Ub. (Proposition jointe pour la parcelle 335)	Ces terrains sont situés en majeure partie en dehors des limites de l'enveloppe bâtie de référence du SCoT (dite T0), correspondant aux espaces urbanisés de la commune et ne sont pas desservis par les réseaux publics. Les possibilités d'intégrer en zone constructible des espaces hors T0 sont restreintes par le SCoT, ce qui explique la volonté de la commune de ne pas les inscrire en zone constructible pour préserver des capacités de

			<p>construire sur les terrains communaux au niveau de la rue de l'Etang et sur lesquels, du fait de leur classement en zone 1AU, les objectifs de densité du SCoT seront obligatoirement atteints, sans gaspillage de foncier.</p> <p>Seule la partie inscrite dans le TO du SCoT sur la parcelle 335 sera intégrée en zone U.</p> <p>On précisera que le TO du SCoT est un document très facilement consultable en ligne.</p> <p>Enfin, privilégier des terrains communaux pour le développement du village plutôt qu'accorder ponctuellement des possibilités de construire à certains particuliers est au contraire plus juste et moins contestable au regard de principe d'intérêt général.</p>
C3		<p><u>Par courrier daté du 31 août 2023</u>, demande que la parcelle section 40 n°44 soit rendue constructible.</p>	<p>La parcelle section 40 n°44 est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine du village et n'est pas directement desservie par les réseaux publics. Elle est classée en zone Aa.</p>
E1		<p>Demande à ce que la parcelle section 2 n°142 soit rendue constructible. (13 pièces jointes)</p>	<p>Cette parcelle est localisée dans le cœur d'îlot vert du village et est classée en zone N en cohérence avec les objectifs exprimés dans le Projet d'aménagement et de développement durables de la commune qui fixe parmi ses orientations : « Conserver des zones vertes dans le village en préservant de l'urbanisation les espaces non bâtis autour de la rue de l'III ». En effet ce terrain est situé en dehors des limites de l'enveloppe bâtie de référence du SCoT (TO), correspondant aux espaces urbanisés de la commune. Les possibilités d'intégrer en zone constructible des espaces hors TO sont restreintes par le SCoT, ce qui explique la volonté de la commune de ne pas les inscrire en zone constructible pour préserver des capacités de construire sur les terrains communaux au niveau de la rue de l'Etang et sur lesquels, du fait de leur classement en zone 1AU, les objectifs de densité du SCoT seront obligatoirement atteints, sans gaspillage de foncier.</p>
E2		<p>Demande le maintien en totalité de la parcelle Section 7 - 323/158 en zone constructible.</p>	<p>La parcelle section 7 n°323 est en partie classée en zone urbaine Ubb et est constructible dans le respect des dispositions réglementaires relatives à cette zone, sur une surface permettant largement d'implanter une habitation et ses annexes. L'autre partie, à l'arrière de la parcelle, est classée en zone agricole Aa afin de limiter l'étalement urbain et de ne pas augmenter la surface consommée en dehors des limites de l'enveloppe bâtie de référence (TO) défini par le SCoT de Sélestat et sa Région. La profondeur constructible a été augmentée avant l'arrêt du PLU pour respecter strictement le tracé du TO du SCoT</p>

E4		<p>Demande à ce que la parcelle 001.41.98 classée en Zone N dans le PLU puisse bénéficier du privilège du droit d'antériorité du classement à minima de la partie Nord du terrain, en une zone destinée exclusivement à des constructions à usage d'habitation, sans restriction d'usage agricole.</p>	<p>Pour commencer, il convient de rappeler que la zone NB n'a pas d'équivalent dans le PLU de Wittisheim car ce type de zone a disparu avec la caducité des POS. En effet, elle concernait le plus souvent des zones d'habitat diffus dont les droits à construire étaient disproportionnés au regard des enjeux actuels de modération de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et le mitage. Pour remplacer ce type de zones, le code de l'urbanisme a progressivement évolué vers une réglementation générique aux habitations isolées au sein des espaces naturels et agricoles, ce qui est exactement le cas du terrain en question.</p> <p>Ainsi, l'article L.151-12 du code de l'urbanisme indique que : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »</p> <p>La formulation de l'article n'est pas ambiguë puisqu'en employant le terme « peuvent » cela implique que c'est une possibilité offerte aux auteurs du PLU et qu'il n'est donc pas obligatoire d'offrir des possibilités de construire aux habitations isolées. Par ailleurs, le caractère encadré des possibilités de construire est légitimé par l'avis obligatoire de la CDPENAF sur ces dispositions réglementaires.</p> <p>Le PADD de la commune affiche plusieurs dispositions qui vont dans le sens d'un encadrement strict des constructions en dehors du cœur de village :</p> <ul style="list-style-type: none"> « Donner la priorité à la mobilisation du potentiel intra-muros du village » « Conserver une forme urbaine compacte en maîtrisant les extensions urbaines » « Préserver les espaces naturels et forestiers » <p>Aussi, les possibilités de construire pour les habitations isolées restent limitées et le droit d'antériorité invoqué est contraire au principe général de non rétroactivité des actes administratifs en matière d'urbanisme.</p>
----	--	--	--

@3		Rendre constructible la parcelle Oberfeld – Section 6 – n° 192	Ce terrain appartient à un groupe plus important de parcelles qui constituent une extension de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine de la commune. Puisque les surfaces destinées au développement de l'urbanisation sont limitées, il n'est pas envisageable d'ouvrir à l'urbanisation ce terrain ainsi que les terrains adjacents.
@8		Demande de maintien dans totalité en zone Ua (zone constructible) de la parcelle 59	<p>Cette parcelle est classée en zone Ua sur près des $\frac{3}{4}$ de sa surface puisqu'elle fait partie du centre ancien du village. Le maintien de l'ensemble en U n'est pas possible car ce classement au POS n'était absolument pas pertinent, ce vaste ensemble n'étant desservi de façon satisfaisante ni par les réseaux ni par la voirie.</p> <p>Par ailleurs, ce terrain et ceux alentour sont localisés dans un cœur d'îlot vert du village et sont classés en zone N en cohérence avec les objectifs exprimés dans le Projet d'aménagement et de développement durables de la commune qui indique : « Conserver des zones vertes dans le village en préservant de l'urbanisation les espaces non bâtis autour de la rue de l'III ». En effet ces terrains sont situés en dehors des limites de l'enveloppe bâtie de référence du SCoT (T0), correspondant aux espaces urbanisés de la commune. Les possibilités d'intégrer en zone constructible des espaces hors T0 sont restreintes par le SCoT, ce qui explique la volonté de la commune de ne pas les inscrire en zone constructible pour préserver des capacités de construire sur les terrains communaux au niveau de la rue de l'Etang et sur lesquels, du fait de leur classement en zone IAU, les objectifs de densité du SCoT seront obligatoirement atteints, sans gaspillage de foncier.</p> <p>Aucun dédommagement n'est prévu par la législation pour les terrains qui changent de classement, le PLU étant lui-même contraint d'intégrer des contraintes réglementaires de plus en plus fortes en matière d'urbanisation.</p>
@9		Demande l'intégration totale de la parcelle 126 section 7 en zone Ua. (Pièces jointes)	Les surfaces constructibles ont été limitées aux besoins de la commune. La parcelle 127, intégralement située dans le T0 a été intégrée en zone Ua dans le cadre du PLU arrêté. En revanche, la 126 comportant des espaces hors T0 sera maintenue en zone A à l'exception du morceau déjà intégré en Ua.
@11		Demande de rendre la parcelle n°80 section 3 entièrement constructible	Cette parcelle est classée en zone Ua sur près des $\frac{3}{4}$ de sa surface puisqu'elle fait partie du centre ancien du village. Le maintien de l'ensemble en U n'est pas possible car ce classement au POS n'était absolument pas pertinent, ce vaste ensemble n'étant desservi de façon satisfaisante ni par les réseaux ni par la voirie.

		<p>La partie la plus au nord est également relativement étroite.</p> <p>Par ailleurs, ce terrain et ceux autour sont localisés dans un cœur d'îlot vert du village et sont classées en zone N en cohérence avec les objectifs exprimés dans le Projet d'aménagement et de développement durables de la commune qui indique : « Conserver des zones vertes dans le village en préservant de l'urbanisation les espaces non bâtis autour de la rue de l'III ». En effet ces terrains sont situés en dehors des limites de l'enveloppe bâtie de référence du SCoT (T0), correspondant aux espaces urbanisés de la commune. Les possibilités d'intégrer en zone constructible des espaces hors T0 sont restreintes par le SCoT, ce qui explique la volonté de la commune de ne pas les inscrire en zone constructible pour préserver des capacités de construire sur les terrains communaux au niveau de la rue de l'Etang et sur lesquels, du fait de leur classement en zone 1AU, les objectifs de densité du SCoT seront obligatoirement atteints, sans gaspillage de foncier.</p>
--	--	---

2) CHANGEMENT DE ZONAGE – SUPPRESSION EMPLACEMENT RESERVE – DEMANDES DIVERSES

@5	<p>1. Les orientations de la trame verte et bleue (TVB) méritaient d'être complétées et renforcées en ayant recours aux dispositions des articles L151-23 et L113-11 du Code de l'Urbanisme identifiant l'ensemble des éléments à préserver.</p> <p>Demande le classement en espaces boisés classés des espaces forestiers soumis ou non au régime forestier au titre de l'article L.113-11 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Les structures végétales qui jouent un rôle dans le maillage écologique (notamment mes ripisylves) doivent être classées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Le règlement des zones concernées par l'AOP trame verte et bleue doit rappeler qu'elles sont concernées par ladite trame verte et bleue.</p> <p>2. Les deux îlots de verdure localisés au centre du village doivent être classés dans un secteur de zone naturelle</p>	<p>1. La municipalité n'a pas souhaité classer d'éléments du paysage (haies, alignements d'arbres, bosquets) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le territoire comprend principalement des espaces boisés et îlots boisés. Ceux-ci sont préservés de l'urbanisation par un classement en zone naturelle N. En outre, ces espaces sont pour partie protégés par le régime forestier. Le territoire comprend relativement peu de haies, alignements d'arbres et bosquets à protéger individuellement. La municipalité va néanmoins se réinterroger sur la protection des boisements plus petits, non soumis au régime forestier.</p> <p>En revanche, le règlement du PLU de sera pas complété par des mentions de l'OAP TVB, celle-ci étant de fait opposable.</p> <p>2. Le règlement du PLU reprend les dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme relatives aux constructions autorisées en zone N. Ces équipements collectifs ne sont autorisés que sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le règlement pourra néanmoins être étoffé sur ce point car il n'est pas dans l'intention de la municipalité de développer des équipements publics tels que mentionnés dans l'observation.</p>
----	--	--

		spécifique dont le règlement doit interdire toute construction et installation. Ces deux ilots de verdure doivent être reclassés en secteur de zone ND inconstructible.	
@6		Observations concernant le projet architectural de la Maison de Santé – Zone UBa parcelles 676, 679, 1001. Avis sur les orientations en matière d'habitat, de paysage et d'environnement, sur les risques, les déplacements et le réseau routier.	Il n'est pas du ressort de la collectivité de tenir informé un architecte des éventuels changements de règles entre l'arrêt et l'approbation. Ce dernier devra soit étudier le dossier de PLU approuvé, soit déposer un certificat d'urbanisme opérationnel (CUB) lorsque le projet de maison de santé sera suffisamment avancé.
R3		Propriétaire de la parcelle 24, s'oppose à l'agrandissement du cimetière comme prévu. Propose d'agrandir vers le village.	Le chemin existant sera déplacé vers l'est, en limite de l'emplacement réservé, pour maintenir une liaison entre la rue du cimetière et les chemins agricoles.
@7		Emplacement Réservé N°5 L'emprise de celui-ci ne paraît pas justifiée et devrait être adaptée. Il semblerait plus pertinent d'indiquer que l'emplacement réservé n°5 concerne uniquement la partie Ouest « Prolongation de l'impasse de la scierie sur la même largeur que le début de rue (6 mètres) ».	Ce point sera à étudier en conseil municipal.
@10		<u>Zonage rue de la Gare/Rue du Ruisseau :</u> Afin de pouvoir réaliser une construction de style moderne à toit plat, souhaite que les parcelles 901, 902-903-904 et 1092 soient transférées en Zone Ub (Proposition de découpage des deux zones Ua et Ub jointes)	Afin de conserver une certaine cohérence au regard du bâti existant le long de la rue de la Gare, les parcelles 997, 1091, 902, 904, 993, 995, 921, 922, 527, 529 seront intégrées en zone Uba. A noter que les parcelles 997 et 993 sont déjà occupées par des constructions à toiture plate.
C1		Dans le cadre d'un projet de construction sur la parcelle section 41 n°27 en Zone Ac, demande la suppression de la règle page 63 « les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40 et 52° » Demande également de revoir la pente de toiture sur les hangars agricoles.	La commune est d'accord pour supprimer les 30° de pente sur le bâti agricole afin de faciliter le développement agricole. En revanche la pente de 40-52° sera conservée pour les habitations. Si cette pente pose problème, le pétitionnaire peut toujours intégrer son logement directement dans un bâtiment agricole.

R4	<p>1. Souhait d'engagement de recyclage de la friche Baumlin.</p> <p>2. Demande que la zone Ab entre Rue des Seigneurs et le Canal du Rhône au Rhin ne permette pas la construction de méthaniseurs.</p> <p>3. Demande à ce que les arrières des parcelles de la Rue des Seigneurs soient reclassées sur une bande pour permettre l'édification d'abris de jardin ou à bois.</p> <p>A noter que leur classement en zone agricole interroge.</p>	<p>1) La commune souhaite effectivement que ce site soit un jour requalifié. Néanmoins, pour le moment les bâtiments sont globalement occupés. Il ne s'agit donc pas d'une friche.</p> <p>2) Les méthaniseurs ne peuvent pas directement être ciblés, de même que cette seule zone AB qui n'est pas plus proche du village que les autres. Néanmoins les nouvelles ICPE seront interdites en zone AB afin de limiter l'impact potentiel de grandes installations relevant de ce régime.</p> <p>3) La création d'une bande constructible pour les abris à bois ou de jardin reviendrait à augmenter la consommation d'espace que la commune souhaite limiter par ses choix de développement. Le choix de la commune a été de classer en zone UJ uniquement les jardins familiaux.</p>
R6	<p>Déclare son opposition à la mise en place de la zone 2AUX</p>	<p>Pour faire suite aux avis de la DDT et d'autres services, le tracé de la zone 2AUX sera revu de manière à en réduire sensiblement la surface</p>

Observations du Commissaire Enquêteur :

1) La zone 2AUX d'une surface de 3,49 hectares paraît largement surdimensionnée au regard des besoins non clairement identifiés pour une extension de l'entreprise « Les Jardins de Gaïa ».

Au vu des avis exprimés, par la MRAE, les PPA et l'opposition du propriétaire du terrain, il ne paraît pas opportun d'ouvrir en l'état cette extension d'autant que la révision du SCOT n'est pas achevée.

Par ailleurs cette ouverture ne pourrait se faire qu'après modification du PLU.

Cette zone doit-elle être maintenue en l'état ou peut-elle être modifiée et sous quelle forme ?

→ Pour faire suite aux avis de la DDT et d'autres services, le tracé de la zone 2AUX sera revu de manière à en réduire sensiblement la surface. Ce positionnement nécessite une discussion en conseil.

2) Pour la zone 1AU, l'ouverture est prévue dès l'approbation du PLU pour la première tranche. La seconde tranche pourra être ouverte 5 ans après l'approbation du PLU sous réserve que l'ensemble de la première tranche ait été commercialisée.

Ces conditions cumulatives s'appliquent « sauf terrain réservé pour projet spécifique ».

Est-il possible de préciser voire justifier la nature du projet en question ?

→ S'agissant de terrains communaux, la commune a souhaité ne pas trop se bloquer pour tenir compte d'un éventuel projet inconnu à ce jour tel qu'un équipement public par exemple pour lequel il serait dommage de se voir appliquer un échancier alors que celui-ci n'est utile que pour éviter un apport massif de population dans un laps de temps trop court.



Wittlichheim, le 30/07/2024
Le Maire,
Christophe KNOSLOTT