

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 18 septembre 2025**

Sous la Présidence de Monsieur Justin VOGEL

Nombre de membres en exercice : 37
Nombre de membres présents : 36
Absents excusés : 01

Date de convocation : 11/09/2025

Délibération N° D-2025-1809-01

Membres présents : 36 membres

Mesdames KRAEMER Anne-Marie, BLANCHAIS Christine, DOTT Sylvie, JACOB Chantal, ROTH Mireille, DYEUL Aurélie, BAUER Liliane, BOEHLER Denise, HALTER Estelle, RAPINAT Fabienne, JULES Adeline, HUCKERT Claudine, GEIGER Nathalie, KUHN Josiane.

Messieurs LASTHAUS Jean-Claude, BOHR Freddy, BURGER Gaston, ZILLIOX Raymond, LUTTMANN Pierre, KRIEGER Laurent, SCHMITT Alfred, RUCH Jean-Jacques, GROSSKOST Alain, GINSZ Luc, NOE Vincent, JACOB André, WAGNER Jacky, TOUSSAINT Jean-Luc, HECKMANN Vincent, LAMBERT Jean-Charles, WEISS Henri, EHRHART Mathieu.

Madame BERBACH Gisèle a donné pouvoir à M BURGER Gaston pour voter en son nom.

Monsieur ROTH Pierre a donné pouvoir à Mme DOTT Sylvie pour voter en son nom.

Monsieur HELLER Jean-Luc a donné pouvoir à M GROSSKOST Alain pour voter en son nom.

Membre absent excusé : 1/37

DIETRICH Isabelle.

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal : approbation de la modification n°2

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été engagée avec les objectifs suivants :

- En matière de préservation du cadre de vie des usagers et habitants du territoire :
 - poursuivre et enrichir l'engagement initial du territoire relatif à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel constituant une composante de l'identité du Kochersberg ;
- En matière de préservation et protection du patrimoine végétal :
 - assurer la protection de nouveaux éléments du patrimoine végétal dans le tissu urbain des villages et dans l'espace naturel et agricole du territoire ;
- En matière de projets urbains/site à enjeux :
 - Ajuster et reconsidérer certains projets urbains en fonction des évolutions démographiques constatées ;
 - Favoriser une meilleure insertion et cohérence des futurs projets dans leur environnement proche ;
- En matière de politique de déplacements :
 - Améliorer l'articulation entre le développement urbain et les déplacements sur le territoire ;
- Mettre à jour des dispositions réglementaires écrites et graphiques pour permettre une meilleure compréhension des règles.

Ce projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, soumis à évaluation environnementale, a fait l'objet d'une concertation avec le public. Le bilan de cette concertation a été tiré fin 2024. Des ajustements au projet de modification ont été apportés afin de tenir compte des doléances émises dans ce cadre.

Le projet de modification n°2 du PLUi ainsi ajusté a été notifié aux communes membres, aux personnes publiques associées et à la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis. Il est à noter qu'aucune des communes n'a émis de réponse quant au projet de modification. Par ailleurs, la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) s'est auto-saisie sur ce projet de modification.

Il a ensuite été soumis à enquête publique du lundi 12 mai 2025 au mercredi 11 juin 2025, en même temps que le projet de périmètre délimité des abords autour d'un monument historique, l'église protestante à Wintzenheim-Kochersberg. Le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences en mairie de Wintzenheim – Kochersberg et au siège de la Communauté de Communes. Le dossier d'enquête publique était consultable au siège de la Communauté de Communes, en mairie de Wintzenheim – Kochersberg et sur internet. Le commissaire enquêteur a recensé 27 observations du public dont 24 relatives au PLUi (le reste portant sur le projet de PDA), qu'il a analysées avant d'émettre un avis favorable au projet de modification du PLUi.

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de modification du PLUi, pour répondre aux avis et observations sans remettre en cause l'économie générale de la modification.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg approuvé le 01/06/2006, modifié le 19/10/2010, le 22/10/2013, le 11/03/2016 et le 21/10/2016, mis en compatibilité le 05/11/2013, le 24/10/2019 et le 22/06/2021 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Kochersberg et de l'Ackerland approuvé le 14/11/2019, modifié le 30/06/2022 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 07/12/2023 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes et ses communes membres pour les procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 07/12/2023 décidant de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et fixant les modalités de la concertation avec le public ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 19/12/2024 tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 7/11/2024 justifiant l'utilité de l'ouverture de la zone 2AU « Schlossgarten » à Berstett et de la zone 2AU « Sauerampfer » à Kuttolsheim à l'urbanisation ;

Vu le projet de modification présenté en Bureau des Maires le 17 décembre 2024 puis notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;

Vu l'arrêté en date du 10/04/2025 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Vu le Bureau des Maires en date du 16/09/2025 dédié à la présentation des résultats de cette enquête et des ajustements apportés au dossier ;

Accusé de réception en préfecture 067-200034635-20250918-D-2025-1809-01-DE Date de télétransmission : 23/09/2025 Date de réception préfecture : 23/09/2025

Entendu l'exposé du Président,

Considérant l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme qui dispose que la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est approuvée par le Conseil Communautaire ;

Considérant que la procédure engagée poursuit un but d'intérêt collectif et s'est déroulée conformément aux textes en vigueur ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique et des consultations effectuées justifient les changements du projet de modification Plan Local d'Urbanisme intercommunal tels qu'exposés et présentés dans le tableau joint en annexe ;

Considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est prêt à être approuvé ;

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE :

DECIDE :

- D'apporter les changements suivants au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal soumis à enquête publique conformément au tableau joint en annexe :

Mise en cohérence de la notice explicative avec les changements énumérés ci-dessous :

- Ajout du tableau des superficies ;
- Mise à jour de l'évaluation environnementale ;
- Reprises des justifications et ajouts de justifications complémentaires au point n°18 relatif à la zone de Neugartheim-Ittlenheim ;
- Ajout de justification complémentaire au point n°64 relatif au classement d'une parcelle UXb en UB à Truchtersheim.

Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation :

- Berstett – Secteur du Schlossgarten :
 - modification de l'emprise de la zone afin de tenir compte du nouveau découpage du secteur et du phasage d'urbanisation ;
 - ajout de dispositifs en lien avec l'hydraulique douce.
- Wiwersheim – intégration dans l'OAP de dispositions allant dans le sens de la mise en place de dispositifs permettant les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelable ;
- Schnersheim - Kleinfrankenheim – modification de l'OAP du secteur n°4 « Westbruechel »:
 - alerte quant à la zone de vigilance pour la qualité des sols ;
 - évolution du tracé des accès.

Changements apportés au règlement :

- Modification, dans les dispositions générales, de l'article 1.2 des bâtiments remarquables de protection de type 2 de manière à protéger l'ensemble des modénatures ;
- Modification des articles 2.1 et 2.2 pour intégrer une mesure dérogatoire concernant les règles d'implantation des postes de transformation par rapport aux limites séparatives ;
- Ajout de l'indication relative à la trame « zone de vigilance pour la qualité des sols ».

Changements apportés aux plans de règlement :

- Berstett – modification de l'emprise de la zone du Schlossgarten afin de tenir compte du nouveau découpage du secteur en une zone 1AU et 2AU ;

- Schnersheim - Kleinfrankenheim – secteur n°4 « Westbruechel : ajout d’une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols ».

• D’approuver la modification n°2 Plan Local d'Urbanisme intercommunal conformément au dossier annexé à la présente.

DIT QUE :

La présente délibération et les documents annexés seront publiés sur le Géoportail de l’urbanisme. Ils seront en outre transmis à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l’arrondissements de Saverne
- Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et du premier jour la publication mentionnée ci-dessus.

Pour compléter l’information du public, la présente délibération sera affichée durant un mois au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des Communes membres. Elle fera l’objet d’une mention dans le journal ci-après désigné :

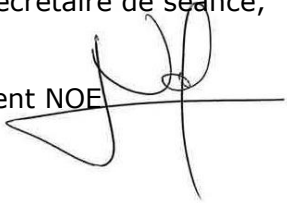
- Les Dernières Nouvelles d’Alsace

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des Communes membres aux jours et heures habituels d’ouverture et à la préfecture.

Fait à Truchtersheim, le 23 septembre 2025

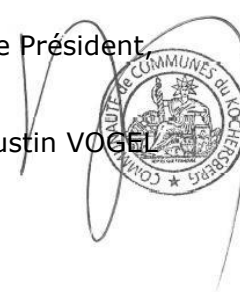
Le Secrétaire de séance,

Vincent NOE



Le Président,

Justin VOGEL





COMMUNAUTE DE COMMUNES DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

Tableau des observations formulées dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA) et de l'enquête publique et des réponses apportées
--

Le rapport de synthèse de fin d'enquête, regroupant les observations du public ainsi que les remarques du commissaire enquêteur, a été transmis à la Communauté de Communes le 16 juin 2025.

La Communauté de communes du Kochersberg a transmis un mémoire en réponse au commissaire enquêteur le 30 juin 2025.

Le commissaire enquêteur a transmis son rapport d'enquête à la Communauté de Communes en date du 10 juillet 2025.

1 . Avis formulés par l'autorité environnementale et les personnes publiques associées consultées :

Avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées		Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte des avis Positionnement de la Communauté de Communes
Avis CeA 25 février 2025	Aucune observation			
SCoTERS 1^{er} avril 2025	<u>Point 24 – Stutzheim-Offenheim – Autorisation de changement de destination :</u> La localisation du projet de maison de santé ne répond pas pleinement aux objectifs du futur SCOTERS mais offre un service à la population à distance raisonnable des espaces urbanisés et permet la réutilisation d'un bâtiment existant ; l'accessibilité en modes doux doit être garantie.	Un projet de liaison cyclable reliant la commune de Hurtigheim à Stutzheim-Offenheim le long de la RD341 est actuellement en phase études, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes. Les travaux correspondants sont prévus courant 2026 et permettront une accessibilité piétons et cycles du site.	Réponse claire de la Communauté de Communes.	⇒ Sans objet
	<u>Point 7 : Berstett - ouverture à l'urbanisation</u> Encouragement de la commune à différer la réalisation du projet en phasant la programmation et en faisant évoluer	La mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation est bien prévue dans l'OAP présentée, ainsi qu'une densité minimale fixée à 25 logts/ha (cf. notice explicative et cahier des OAP pages 39 et 41). Toutefois, à la lumière des remarques	La Communauté de Communes a pris acte des oppositions formulées pour réduire l'ouverture de la zone 2AU à 1,5 ha et reporter le	⇒ Avis favorable : évolution du règlement graphique et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

	l'objectif de densité vers 25 logements/hectare.	et avis formulés, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG s'oriente vers une ouverture partielle de la zone 2AU, d'environ 1,5 ha, la seconde partie étant maintenue en zone 2AU, ce qui a pour effet de reporter son urbanisation à une date nettement plus lointaine (certainement au-delà de 2035).	temps de l'urbanisation du reste de la zone.	
	<u>Point 11 – Dingsheim – Reclassement en secteur agricole Ab</u> Eviter le dépassement des bâtiments de la ligne de crête pour éviter les impacts paysagers ; classement à reconsidérer.	Dans le cadre du développement d'une exploitation en agriculture biologique, l'exploitante a besoin pour le bon fonctionnement de son exploitation et pour les besoins de son activité en plus de la réalisation de serres, d'un bâtiment de stockage dont la hauteur sera limitée à 9m de haut. La collectivité avait connaissance du projet de serres avant le démarrage de l'enquête publique. Le projet de développement de cette activité en bio a été précisé en phase d'enquête avec l'ajout d'un bâtiment agricole. En l'état, le règlement de la zone As n'est pas adapté et ne permettra pas la réalisation du bâtiment de stockage nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation. Toutefois, afin de tenir compte de l'impact paysager du projet, l'implantation du bâtiment et	Avis favorable	⇒ Le point est maintenu, pas de modification du PLUi.

		l'accompagnement paysager des abords sera réalisé dans le respect de l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE, dont les volets paysager et agricole garantiront une bonne intégration paysagère du bâtiment.		
	<u>Point n° 65 – Wiwersheim - Transformation d'une partie de la zone 1AUXa en zone 1AU, avec une nouvelle OAP organisant la mixité fonctionnelle habitat-activité</u> S'assurer que les objectifs du PLUi et du SCOTERS sont garantis en considération des enveloppes foncières totales mobilisées sur cette portion de territoire. Aborder le logement aidé et le volet « énergie » pour favoriser la chaleur naturelle et la production d'énergie renouvelable	Le règlement de la future zone mixte à Wiwersheim ne s'opposera pas à la mise en place de logements aidés. Par ailleurs le règlement de la zone permettra la mise en place de dispositifs permettant les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelable. Il sera proposé au conseil communautaire que l'OAP et le règlement écrit soient complétés en ce sens.	L'OAP et le règlement écrit seront complétés.	⇒ Avis favorable : évolution du règlement et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Avis de la CDPENAF 10 AVRIL 2025	<u>Point 11 – Dingsheim – Reclassement en secteur agricole Ab</u> Recommandation de classement en zone AS	L'exploitante a besoin pour le bon fonctionnement de son exploitation et pour les besoins de son activité en plus de la réalisation de serres, d'un bâtiment pouvant atteindre les 9m de haut. La collectivité avait connaissance du projet de serres	Avis favorable	⇒ Le point est maintenu, pas de modification du PLUi.

		avant le démarrage de l'enquête publique. Le projet de développement de cette activité en bio a été précisé en phase d'enquête avec l'ajout d'un bâtiment agricole. Afin de tenir compte de l'impact paysager du projet, l'implantation du bâtiment et l'accompagnement paysager des abords sera réalisé dans le respect de l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE, dont les volets paysagers et agricole ont été mis en place afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions en milieu agricole.		
	<u>Point 19 – Pfulgiesheim – reclassement zone Aa en zone Ab</u> Avis favorable			
	<u>Point 96 – Modification d'un article du règlement relatif à la zone Ab – suppression de la restriction liée à la notion d'augmentation du cheptel conformément à une jurisprudence du 14/11/2023</u> Avis favorable			

Chambre Agriculture d'Alsace 14/04/2025	<u>Points de modification relatifs aux éléments de paysage à préserver ou à restaurer notamment sur les communes de Durningen et Gougenheim –</u> La notion d'éléments à préserver ou à restaurer doit s'appuyer sur l'existant. - Demande au règlement écrit d'introduire une exception à ce titre dans les possibilités de déroger à l'enlèvement des haies/arbres en cas de modification du parcellaire agricole conduisant à une amélioration des conditions de culture sachant que cette exception sera compensée par la relocalisation d'un élément végétal équivalent à celui supprimé	Ce point nécessite un arbitrage en conférence des maires et en conseil communautaire, car il suppose un assouplissement de la règle, ce qui n'était pas l'orientation fixée au départ. Rappelons que le territoire étant déjà caractérisé par une quasi-absence de haies et des ripisylves souvent fragmentées, un débat sera nécessaire sur ce point et, à ce stade, il n'est pas possible d'apporter une réponse définitive à la demande.	En accord avec la réponse de la Communauté de Communes	Avis défavorable du bureau des maires du 16-09 et du conseil communautaire du 18-09-25 concernant ces demandes de la Chambre d'agriculture. Maintien des règles en place pour favoriser la conservation des trames vertes existantes. Pas de modification du PLU.
--	---	---	--	---

	- Demande à ce qu'une attention particulière soit portée à l'entretien des ripisylves et bords des cours d'eau pour une meilleure évacuation des eaux pluviales. Demande d'un additif au règlement écrit « s'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et des services publics (type ligne haute tension, canalisation, fossés de drainage ou d'évacuation) ou d'ouvrages d'infrastructures »			
	<u>Concernant les points de modification liés aux zones à urbaniser</u> - interrogation sur le bien fondé de ces ouvertures à l'urbanisation alors que de nombreuses	Les quelques zones 1AU (peu nombreuses) non urbanisées sur le territoire n'auront pas l'impact espéré sur les communes de Berstett, Kuttolsheim ou Wiwersheim, à savoir : participer au développement du village et à un « rattrapage » du retard constaté dans leurs	Réponse claire pour l'habitat Dialogue à venir pour la circulation sur les chemins ruraux	⇒ Avis favorable concernant la réduction de la zone IAU sur la commune de Berstett: évolution du règlement graphique et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

	zones restent actuellement non aménagées. Le besoin de reclassement est-il nécessaire dès à présent ? - interrogation sur la possibilité de reclasser certaines zones 1AU avec des difficultés d'aménagement en zone 2AU - interrogation sur la difficulté que peut générer la circulation automobile sur les chemins ruraux	développements. Ces développements étaient prévus dans le cadre du PLUi initial et ces communes doivent s'inscrire dans la dynamique de croissance globale du territoire qui arrive progressivement à son échéance. La démarche d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit, dans le temps, dans une évolution logique et prévue des communes du territoire. Point n°30 de la modification : La zone de Wiwersheim, restant inscrite, a fait l'objet d'une réduction dans la présente modification et doit faire l'objet d'un aménagement prochain. De plus, la notice précise que son aménagement n'est plus suffisant pour assurer le développement « normal » de la commune, d'où la volonté d'ouvrir la possibilité de réaliser de l'habitat dans la zone d'activité, tout en y maintenant de l'activité, dans le prolongement immédiat d'un secteur d'habitat attenant. En tant que territoire fortement marqué par l'agriculture, la question de la circulation automobile sur des chemins ruraux est une		
--	--	---	--	--

		problématique que les élus locaux intègrent dans leurs réflexions. La prise en compte de cette contrainte dans les aménagements urbains est habituelle et la mise en place de solutions adaptées sera discutée lors d'une proposition opérationnelle, notamment avec les exploitants.		
	<u>Concernant les points de modification liés à des projets agricoles :</u> Avis favorable			
Avis MRAe 29 avril 2025	Recommande de préciser les surfaces lors des évolutions de zonage	Les superficies mises à jour seront intégrées au dossier.	Les superficies seront mises à jour dans le dossier	⇒ Avis favorable : la notice explicative sera complétée.
	Le projet ne fait pas référence avec la compatibilité avec le SRADDET Recommande de justifier, par anticipation, la mobilisation du foncier entraînée par le projet de modification n°2 par rapport aux règles du SRADDET et aux exigences de la Loi Climat et Résilience	Le PLUi doit être compatible avec les orientations du SCoTERS, qui a la charge d'intégrer les documents de rang supérieur. Le SCOTERS a par ailleurs souligné dans son avis du 1er avril 2025 que la procédure de modification n°2 du PLUi en cours s'inscrit globalement dans les objectifs du SCOTERS en vigueur et du projet de SCOTERS révisé (la révision du SCOTERS en cours est l'occasion de le mettre en compatibilité avec le SRADDET).	En accord avec la réponse de la Communauté de Communes sur la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur	⇒ Pas de modification du PLUi.

		De plus, le rapport triennal sur l'artificialisation des sols, établi par la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG, est à la disposition du public.		
	Recommande de respecter une gestion économe de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que d'étudier, à l'échelle de l'ensemble des communes, la possibilité d'utiliser les « dents creuses » et de mobiliser les logements vacants. De plus, elle souhaite que la zone 2AU de Berstett ne soit ouverte à l'urbanisation qu'en l'absence de solutions alternatives (point 7).	Les points de modification consistent notamment à l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, qui avaient été intégrées dans le calcul des besoins de production de logement du territoire. Les surfaces d'extension (zones 1AU et 2AU) du PLUi ont été inscrites en fonction d'un besoin estimé de logements à produire sur l'ensemble du territoire. Leur urbanisation ne remet pas en cause le principe d'économie d'espace qui a guidé les élus dans l'élaboration du PLUi, qui a réduit de près de 2/3 les surfaces initialement inscrites dans les documents d'urbanisme du territoire. Aussi l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Berstett s'inscrit dans cette démarche et se justifie localement. Sur les logements vacants, l'énorme attractivité résidentielle du territoire fait que la vacance existante n'est pas un bon vecteur de nouveaux logements car celle-ci est liée à de la	Prise en compte des observations émises sur le point relatif à Berstett à l'ouverture de la zone 2AU – diminution de la superficie de la zone et report dans le temps de l'urbanisation du reste de la zone.	⇒ Avis favorable pour la zone de Berstett : évolution du règlement graphique et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

		vraie rétention immobilière. La notice explicative apporte des éléments chiffrés sur ce point, notamment en s'appuyant sur les données de la base « LOVAC » (logements vacants) et ce potentiel est largement insuffisant pour répondre aux besoins de production de logements des communes. Concernant les dents creuses, celles-ci sont soumises à un fort phénomène de rétention foncière et le village de Berstett ne dispose que de très peu de foncier non valorisé (cf. notice explicative). En effet, l'attractivité résidentielle des communes est directement liée à leur localisation par rapport à l'Eurométropole de Strasbourg ou par rapport à des bassins d'emplois du territoire. A Berstett, comme le propose la Sous-Préfecture, la zone ouverte à l'urbanisation va être réduite à environ 1,5 ha seulement, impliquant une ouverture à l'urbanisation différenciée et donc un phasage. Précisons que la notice indique, données à l'appui, que la commune est en fort retard sur la croissance attendue initialement et qu'elle avait besoin de ces surfaces pour se développer. Notons également que		
--	--	---	--	--

		dans l'analyse, le potentiel intramuros identifié avait fait l'objet d'une estimation de valorisation surestimée par rapport à son exploitation actuelle. Au regard de la rétention foncière actuelle, il semble peu probable que le potentiel intramuros de la commune soit valorisé à la mesure de ce qui est estimé dans la notice. C'est la dernière zone AU de la commune (seconde commune du territoire par son poids démographique) et son aménagement doit pouvoir s'envisager sur la totalité de la zone qui, au-delà de l'aspect démographique, permettra à Berstett de mieux organiser son maillage routier.		
	<u>Point 19 - Pfulgriesheim – reclassement de zone Aa en zone Ab</u> Demande de justifier le reclassement et de réduire cette surface aux besoins réels du projet.	Il convient de rappeler que les zones agricoles, sauf justification particulière, sont normalement destinées au développement de l'activité agricole et notamment à la réalisation de bâtiments agricoles. Ici, une fois écartés les enjeux écologiques liés au hamster commun (cf. infra) et compte-tenu des faibles enjeux paysagers puisque le site longe le GCO, est proche de bâtiments agricoles et de pylônes électriques, il n'y a pas d'argument en		⇒ Pas de modification du PLUi.

		faveur du maintien d'une poche classée Aa donc non constructible, entre les zones Ab, Ac et le GCO. Aussi, au regard de ces éléments et de la nécessité pour l'exploitant de développer son exploitation à proximité des bâtiments existants pour optimiser son activité, le reclassement en zone Ab se justifie. On rappellera enfin que les bâtiments agricoles ne constituent pas une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).		
	<u>Point 19 - Pfulgriesheim – reclassement de zone Aa en zone Ab</u> Recommandation de la MRAE de réaliser des comptages de terriers de Hamster commun ou de mobiliser les éventuelles données existantes pour pouvoir conclure sur les enjeux en présence pour cette espèce et mettre en œuvre le cas échéant la démarche ERC.	Après vérification des données 2024, téléchargeables sur data.gouv.fr, le terrier le plus proche est situé à près de 1,5km du site. Il n'y aura pas d'étude complémentaire menée au niveau de la présente modification, d'autant que ce site longeant le GCO présente des contraintes majeures en matière de déplacement de l'espèce. L'évaluation environnementale sera mise à jour sur ce point.	Réponse claire	⇒ Avis favorable : l'évaluation environnementale sera mise à jour.
	<u>Point 18 – Neugartheim-Ittlenheim – reclassement de 0,9ha de zone 2AU en 1AU</u> Demande de justification	Il n'est plus ici question de justifier d'un besoin mais de régulariser une situation vis-à-vis d'une autorisation d'urbanisme régulièrement obtenue.	La Communauté de Communes est en règle	⇒ Le point est maintenu. La notice sera complétée avec comme élément le fait qu'un aménageur détienne un Permis d'Aménager en cours de validité.

	<u>Point 65 – Wiwersheim – réalisation de logements à la place d’activités</u> Demande de justification, secteur d’habitat proche de la zone d’activité susceptible de subir des nuisances sonores	Concernant les 3,8ha de la zone, précisons qu’elle ne génère pas de consommation foncière supplémentaire, étant donné qu’il s’agit d’une zone 1AUXa, déjà aménageable, ayant fait l’objet d’une évaluation environnementale lors de son inscription au PLUi. Concernant la possibilité d’y adjoindre du logement, la pertinence de la proposition est justifiée dans la notice par les problèmes de développement démographique que connaît la commune depuis l’élaboration du PLUi. L’idée d’intégrer des logements dans une zone d’activité économique, autrefois perçue comme incongrue, s’inscrit désormais dans une logique d’aménagement du territoire plus durable, plus cohérente et plus humaine. Ce choix présente de nombreux avantages à la fois sur les plans environnemental, social, économique et urbain. Tout d’abord, l’un des bénéfices les plus évidents réside dans la réduction des déplacements domicile-travail. En permettant aux salariés d’habiter à proximité de leur lieu de travail, on limite les trajets en voiture, ce qui	Réponse argumentée. Il n’y a pas de consommation foncière. D’autre part, en prenant en amont le risque de nuisances, le mixage entreprises, logements et commerces devrait dynamiser le secteur et optimiser l’espace.	⇒ Pas de modification du PLUi..
--	--	--	---	--

		contribue à diminuer les émissions de gaz à effet de serre, la congestion routière et la fatigue liée aux transports. Ce rapprochement géographique favorise également les modes de transport doux, comme la marche ou le vélo, tout en améliorant la qualité de vie des habitants. Par ailleurs, introduire de l'habitat dans une zone à vocation économique participe à la création d'un tissu urbain plus mixte et plus dynamique. Cette mixité fonctionnelle permet de rompre avec la logique de zonage strict et encourage la vitalité du quartier, qui ne se limite plus aux heures de bureau. Les commerces de proximité, les restaurants et les services peuvent ainsi bénéficier d'une clientèle présente tout au long de la journée, ce qui soutient leur activité et renforce l'attractivité du secteur. Sur le plan de la politique du logement, le développement de programmes résidentiels dans ces zones représente une opportunité stratégique. Face à la crise du logement et à la pression foncière dans certaines agglomérations, il devient pertinent de densifier des espaces déjà urbanisés et équipés en		
--	--	--	--	--

		infrastructures (voirie, réseaux, transport). Cela permet de limiter l'étalement urbain, de préserver les terres agricoles et les milieux naturels, et de répondre plus efficacement aux besoins en logements, notamment pour les jeunes actifs et les ménages modestes. L'intégration du logement dans les zones d'activité peut également renforcer l'attractivité économique du territoire. Pour les entreprises, la proximité immédiate d'un bassin résidentiel facilite le recrutement et la fidélisation des salariés, tout en favorisant l'installation de nouveaux talents. De plus, cela peut permettre de revitaliser certaines zones d'activités en perte de vitesse ou peu attractives, en les transformant en véritables quartiers de vie. Enfin, cette approche s'inscrit dans une vision plus globale et durable de l'urbanisme. Elle encourage une utilisation plus rationnelle du foncier et invite à repenser les modèles d'aménagement, en favorisant la multifonctionnalité des espaces. Ce type de projet peut être l'occasion d'expérimenter de nouvelles formes urbaines, mêlant logement, travail, services et espaces partagés.		
--	--	--	--	--

		En somme, autoriser le développement du logement dans une zone d'activité n'est pas seulement une réponse aux enjeux actuels de logement : c'est aussi un levier de transition écologique, de justice sociale et de revitalisation urbaine. À condition, bien sûr, d'intégrer dans la réflexion la question des nuisances préexistantes et de la compatibilité d'une telle implantation avec le bien-être des nouveaux habitants et la pérennité des activités du site.		
	<u>Dans le domaine des risques naturels</u> <u>Point 7 –Berstett –</u> <u>ouverture à</u> <u>l'urbanisation</u> : préciser dans l'OAP relative au site du Schlossgarten : prise en compte du risque de ruissellement constaté	La zone ouverte à l'urbanisation va être réduite à environ 1,5 ha seulement, impliquant une ouverture à l'urbanisation différenciée et donc un phasage. Précisons que la notice indique, données à l'appui, que la commune est en fort retard sur la croissance attendue initialement et qu'elle avait besoin de ces surfaces pour se développer. Notons également que dans l'analyse, le potentiel intramuros identifié avait fait l'objet d'une estimation de valorisation surestimée par rapport à son exploitation actuelle. Au regard de la rétention foncière actuelle, il semble peu probable que le potentiel intramuros de la commune soit valorisé à la mesure de ce qui est	Réponse satisfaisante	⇒ L'OAP sera modifiée pour augmenter les dispositifs en lien avec l'hydraulique douce

		estimé dans la notice. C'est la dernière zone AU de la commune (seconde commune du territoire par son poids démographique) et son aménagement doit pouvoir s'envisager sur la totalité de la zone qui, au-delà de l'aspect démographique, permettra à Berstett de mieux organiser son maillage routier. Le règlement graphique, et l'OAP seront modifiés en ce sens. Le territoire n'est pas concerné par un PPRI. La démarche relative au risque inondation relève d'une démarche volontariste du territoire afin de réduire le risque pour la population et les biens.		
--	--	---	--	--

	<u>Dans le domaine des risques naturels</u> <u>Point 86 – modification du règlement écrit pour introduire la notion de transparence hydraulique des clôtures dans les zones concernées par des inondations et coulées d’eaux boueuses :</u> s’assurer de la bonne prise en compte des études réalisées sur le territoire et de préciser les types de zones concernées par la modification relative aux clôtures et enfin de vérifier sa compatibilité avec le règlement du Plan de Protection du Risque Inondation (PPRI) ;	Les zones concernées par cette modification relative aux clôtures correspondent aux zones touchées par l’une des 4 catégories d’aléas, qui sont signalées sur les plans de règlement relatif aux risques de coulées d’eau boueuse et d’inondation par débordement de cours d’eau. A noter que ces plans n’ont pas fait l’objet de modification dans le cadre de la présente procédure et correspondent à la version en vigueur, à savoir pièces 4b3 du PLUi approuvé le 14/11/2019 Le territoire n’est pas concerné par un PPRI. La démarche relative au risque inondation relève d’une démarche volontariste du territoire afin de réduire le risque pour la population et les biens	Réponse claire	⇒ Pas de modification du PLUi
--	--	---	----------------	-------------------------------

	<u>Dans le domaine des risques anthropiques</u> <u>Point 23 – Schnersheim - Kleinfrankenheim –</u> <u>modification de l’OAP du</u> <u>secteur n°4</u> <u>« Westbruechel » :</u> Prendre en compte, le fait que le site Géorisque signale la présence d’un ancien dépôt de déchets. En conséquence, des études devraient être menées pour garantir que le changement du site n’est pas de nature à compromettre la protection de la santé et de l’environnement.	Une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » sera ajoutée sur les parcelles concernées au règlement graphique de la zone ainsi qu’une alerte spécifique dans l’OAP concernée. A la charge du porteur de projet de mettre en œuvre les dispositions légales en matière de pollution.	Prise en compte de la décision visant à mieux renseigner le règlement graphique et l’OAP concernée pour mieux faciliter les études du porteur de projet.	⇒ Avis favorable : évolution du règlement graphique, du règlement écrit et de l’OAP
	<u>Dans le domaine des risques anthropiques</u> <u>Point 64 - Truchtersheim</u> <u>classement d’une parcelle</u> <u>UXb en UB :</u> interrogation sur l’état de pollution de cette parcelle de friche urbaine et souhait que sa surface soit précisée ainsi que sa compatibilité avec le milieu environnant.	L’activité qui était implantée à Truchtersheim, à l’angle de la rue des Prés et de la rue des Frênes, était une activité de commerce de gros de produits et matériels de nettoyage pour collectivité, sans fabrication sur place. Ce site est non référencé sur la base de données nationale Géorisques. Il appartiendra au porteur de projet de s’assurer de la	Réponse claire	⇒ La notice sera complétée par les éléments stipulant que rien ne laisse penser à une pollution des sols.

		compatibilité de son projet avec la réglementation en vigueur.		
	<u>L'intégration paysagère</u> <u>Point 11 – Dingsheim –</u> <u>changement de zonage de</u> <u>Aa en Ab :</u> Recommandation de réalisation d'une analyse paysagère permettant une analyse fine du positionnement et de la hauteur des futures constructions afin de maintenir les qualités paysagères de la vallée et préserver la lisibilité de la ligne de crête.	Une OAP thématique spécifique sur la question de la TRAME VERTE ET BLEUE et de l'intégration paysagère des bâtiments agricoles sur le territoire existe au PLUi. Aussi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les dispositions spécifiques à ce sujet lors de la réalisation de son projet. Le document de l'OAP TRAME VERTE ET BLEUE, non joint au dossier de modification, car non concerné par une évolution, est tenu à la disposition du public.	Réponse claire	⇒ Pas de modification du PLUi
Avis DDT 13 mai 2025	<u>Point 7 : Berstett -</u> <u>ouverture à l'urbanisation</u> Avis défavorable dont la levée est conditionnée au redimensionnement du projet en adéquation avec le besoin exprimé à	La zone ouverte à l'urbanisation va être réduite à environ 1,5 ha seulement, impliquant une ouverture à l'urbanisation différenciée et donc un phasage. C'est la dernière zone AU de la commune (seconde	Prise en compte des observations émises – diminution de la superficie de la zone et report dans le temps de	⇒ Avis favorable : évolution du règlement graphique et de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation

	l'échelle des objectifs fixés par le PLUi à 2035.	commune du territoire par son poids démographique) et son aménagement doit pouvoir s'envisager sur la totalité de la zone qui, au-delà de l'aspect démographique, permettra à Berstett de mieux organiser son maillage routier.	l'urbanisation du reste de la zone	
	<u>Point n°18 – Neugartheim-Ittlenheim – ouverture à l'urbanisation</u> Avis défavorable	Un certificat d'urbanisme a été délivré en 2021 (alors que la zone était encore classée en zone 1AU du PLUi en vigueur à l'époque). Il a « cristallisé » les droits à construire pour 18 mois (article L.410-1 du Code de l'Urbanisme). Le permis d'aménager déposé dans ce délai a ainsi pu être accordé le 10 novembre 2023, même si la zone a été reclassée en zone 2AU par la procédure de modification n°1 du PLUi approuvé le 30 juin 2022. En application du décret du 26 mai dernier, le permis d'aménager est valable 5 ans. L'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme protège ensuite les futurs acquéreurs des lots de toute évolution défavorable des règles d'urbanisme pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du permis d'aménager Au vu de ce	Réponse claire	⇒ Le point est maintenu. La notice sera complétée avec comme élément le fait qu'un aménageur détienne un PA en cours de validité

		cumul de dispositions, l'urbanisation de la zone peut actuellement être réalisée.		
	<u>Point n° 65 – Wiwersheim</u> <u>- Transformation d'une</u> <u>partie de la zone 1AUXa</u> <u>en zone 1AU, avec une</u> <u>nouvelle OAP organisant</u> <u>la mixité fonctionnelle</u> <u>habitat-activité</u> Avis défavorable	Il ne s'agit pas d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, mais bien la possibilité d'introduire de l'habitat, non directement lié à l'activité, et donc de la mixité, dans une zone d'activité classée en 1AU. Le projet est maintenu en mettant en place des prescriptions plus « encadrantes » afin de garantir et de ne pas « minorer » le potentiel économique du territoire. Il est précisé que l'aménagement de la zone 1AU de la commune (réduite dans le cadre de cette procédure) n'est pas suffisant pour assurer le développement « normal » de Wiwersheim, d'où la volonté d'adjoindre de l'habitat dans la zone d'activité mitoyenne à un secteur d'habitat et de mise en place de mixité des fonctions pour valoriser cette zone.		⇒ Avis favorable : évolution du règlement et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
	<u>Point 11 – Dingsheim –</u> <u>Reclassement en secteur</u> <u>agricole Ab</u> Avis défavorable	Pour le bon fonctionnement de son exploitation, le porteur de projet, en agriculture biologique, prévoit la réalisation d'un bâtiment de stockage dont la hauteur ne dépassera pas 9m	Avis favorable au maintien de ce point	⇒ Le point est maintenu, pas de modification du PLUi.

		de haut, en plus de la réalisation de serres. L'accompagnement paysager sera réalisé dans le respect de l'OAP Trame Verte et Bleue, ce qui garantira une bonne intégration paysagère du bâtiment.		
	<u>Point 24 – Stutzheim-Offenheim – Autorisation de changement de destination</u> Avis réservé	Le positionnement de ce bâtiment, au sein d'un écrin de verdure avec des boisements périphériques denses va largement limiter son impact visuel. S'agissant d'une construction existante, il n'y a pas d'enjeu en matière d'impact sur le monument historique. L'accessibilité sera optimisée à court terme par une connexion à la future liaison cyclable reliant Stutzheim à Hurtigheim prévue le long de la rue de Hurtigheim (un emplacement réservé est prévu à cet effet) et par l'aménagement d'un trottoir aux normes PMR qui passera devant le bâtiment en question. Le site sera donc aussi accessible par les habitants que l'actuel cabinet médical situé à moins de 200 mètres de là. A noter que le cabinet médical actuel a vocation à disparaître à court terme du fait du départ en retraite du médecin qui souhaite récupérer ce local pour un usage privé. Le projet de maison de santé se trouvera dans	Réponse claire	⇒ Le point est maintenu, pas de modification du PLUi.

		une position encore plus centrale entre les entités que forment Stutzheim et Offenheim.		
	<u>Point 94 – Règlement écrit – démolition partielle des bâtiments remarquables à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural des bâtiments protégés</u> Demande d'un meilleur encadrement de la démolition partielle avec complément du diagnostic patrimonial présent au sein du rapport de présentation	Décision relevant d'une décision des élus	En attente de l'avis du Conseil Communautaire	Avis défavorable du bureau des maires du 16-09 et du conseil communautaire du 18-09-2025 à la demande. Maintien des règles en place. Pas de modification du PLU.
	<u>Point 94 – Règlement écrit – interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments de type 2 sur les façades à colombages et les façades en pierre ou présentant des modénatures en pierre de taille</u> Demande de suppression du mot « pierre de taille » après « modénature » de	Evolution de la règle comme demandé par les services de l'Etat	Avis favorable	⇒ Avis favorable : évolution du règlement écrit

	manière à protéger l'ensemble des modénatures			
	<u>Point 101 – Willgottheim</u> <u>– reclassement en zone</u> <u>UA d'un bâtiment classé</u> <u>en zone 2AU</u> Avis favorable			
Avis CCI Alsace Eurométropole 16 mai 2025	Avis favorable			

Remarque générale du commissaire-enquêteur :

Au bilan, dans l'ensemble, les avis sont favorables d'autant que la Communauté de Communes a pris en compte plusieurs recommandations faites par les PPA destinées à améliorer le dossier.

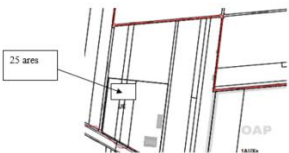
2. Observations formulées par le public durant l'enquête publique

27 contributions ont été produites lors de l'enquête publique et réparties de la manière suivante :

- Registre d'enquête :
 - o En Communauté de Communes à Truchtersheim : 8 observations dont 3 courriers ;
- Registre dématérialisé : 17 observations .

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
Registre d'enquête « papier » à Truchtersheim	Wiwersheim	Observation 1 : demande comment sont prévus les accès rue des Coquelicots et rue de la Fontaine. Crainte d'un surplus de circulation avec l'importance de l'habitat et donc des nuisances sonores, de la pollution et des risques pour les enfants 	Le projet consiste à utiliser les accès existants car la CeA ne souhaite pas autoriser de nouveaux accès sur la D180. Rappelons que le projet fait l'objet d'une réduction de surface et ainsi d'une diminution du nombre de logements attendus sur le secteur. L'aménagement envisagé suppose une réorganisation du projet en lien avec l'accueil du cimetière et la circulation douce prévue. La rue actuelle est dimensionnée pour recevoir un trafic local et, à ce titre, peut servir de point d'entrée à l'aménagement prévu.	Le projet n'étant pas totalement abouti, M. A. devrait en suivre l'évolution..	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Schnersheim	Observation 2 : SAS AMIRAL demande la	Le schéma de l'OAP est un schéma de principe et l'accès qui sera réellement	Le croquis étant un schéma de principe, la SAS Amiral devra	⇒ Avis favorable, évolution de l'OAP

		modification de la future voirie du lotissement « Westbruechel » à Kleinfrankenheim 	aménagé peut parfaitement être décalé lors de l'aménagement opérationnel. En effet, l'OAP ne fixe qu'un tracé de principe, dont l'objet est d'assurer un bouclage sur la rue Principale. A ce titre son positionnement exact n'est pas défini et peut parfaitement être adapté lors d'un projet d'aménagement opérationnel, d'un côté ou de l'autre. Toutefois, il sera proposé au conseil communautaire de faire évoluer l'OAP sur ce point, car le principe d'aménagement reste inchangé.	maintenir le contact avec la Communauté de Communes pour connaître le projet final et l'axe de sortie.	
	Durningen	Observation 3 : demande du changement de destination de l'ancien bâtiment situé au nord du village (parcelle n°183) pour s'assurer de la possibilité de réaliser son atelier de menuiserie	Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure. A ce stade de la procédure, il n'est plus possible d'accéder à la demande qui consisterait à ajouter un point nouveau au dossier n'ayant pas été présenté aux PPA, à la MRAe et au public. Toutefois, les collectivités concernées considèrent avec intérêt le projet présenté et restent disposées à faire évoluer le PLUi ultérieurement afin de permettre la réalisation de ce projet qui ne génère pas de consommation	La demande ne fait pas partie de la modification n°2. Toutefois, M. S. doit maintenir le contact avec la Communauté de Communes qui accorde un intérêt à son projet.	⇒ Pas de modification du PLUi.

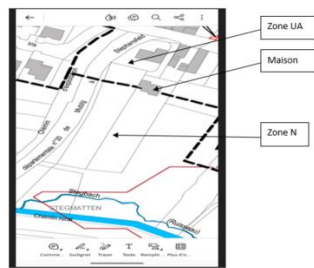
			foncière nouvelle et permettrait de valoriser un bâtiment dégradé qui n'intéresse pas le monde agricole		
	Schnersheim - Kleinfrankenheim	Observation 5 : demande de pouvoir conserver l'accès à sa parcelle (AB N°243°) via le chemin rural et le chemin d'exploitation dont la largeur doit permettre le passage des engins agricoles 	Le schéma de l'OAP est un schéma de principe et l'accès qui sera réellement aménagé peut parfaitement être décalé. Concernant l'accès actuel, ce dernier étant situé hors du périmètre de la zone à urbaniser, il ne devrait pas être impacté par le projet qui reste inchangé sur ce point. De plus, le principe d'une liaison est indiqué et devrait garantir le maintien de l'accès, sachant qu'aucune parcelle ne peut être enclavée, a minima, un droit de passage devrait être accordé.	Le croquis de l'OAP demeure une ébauche, M. C. doit maintenir le contact avec la Communauté de Communes pour connaître le projet final.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Kuttolsheim	Observation 6 : demande dans son courrier (classé n°2) la suppression de l'ER N°3 à Kuttolsheim. Il précise que cet ER existe depuis 2019, que rien n'a été entrepris depuis, mais que cela représente 1/3 de la superficie de sa propriété dont il paye les impôts 	La suppression de cet emplacement réservé n'est pas prévue, la commune maintient son projet de « Réalisation d'un espace vert paysager à proximité de l'église ».	Réponse claire, le projet étant maintenu	⇒ Pas de modification du PLUi.

	Schnersheim	Observation 7 : le Directeur des pompes funèbres WEIDMANN de Schnersheim, demande qu'on lui accorde 25 ares en zone UE au nord-ouest de Wiwersheim (derrière la future caserne des pompiers) pour créer une chambre funéraire actuellement inexistante dans le Kochersberg.	Après vérification, il apparaît que la zone « UE » en question autorise l'implantation d'« Equipement d'intérêt collectif et services publics ». A ce titre le projet de funérarium fait partie des destinations possibles dans la zone spécifiée, moyennant le respect des dispositions réglementaires de la zone.	Le Directeur des pompes funèbres WEIDMANN doit maintenir le contact avec la Communauté de Communes pour faire aboutir son projet.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Stutzheim-Offenheim	Observation 8 : demande dans son courrier : 1°) Que le terrain délimité en zone hachurée bleue (sur le plan 1 ci-dessous) soit reclassé en trame jardin de type 2 (conformément au règlement écrit modifié pages 10 et 11).  2°) Que le terrain délimité sur le plan 2	Les demandes exprimées ne concernent pas un point de la modification en cours mais s'inscrivent effectivement dans la volonté de préservation du patrimoine et du cadre de vie du territoire. Toutefois, les demandes faites ne représentent pas l'ensemble des personnes concernées par l'indivision. A ce titre, la commune ne souhaite pas, en l'état, accéder à la demande. La collectivité reste néanmoins disposée à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point en cas d'accord de l'ensemble des indivisaires.	La collectivité reste ouverte sous réserve d'un accord de toutes les personnes concernées.	⇒ Pas de modification du PLUi

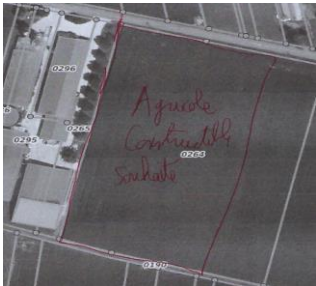
		(voir le plan ci-dessous) par la zone hachurée bleue bénéficie d'une protection de type 4 (règlement écrit modifié page 7). Voir l'argumentation détaillée dans le courrier. 3°) La modification du type de protection de 3 bâtiments remarquables en jaune hachuré sur le plan ci-dessous. Actuellement classés en protection de type 3, il souhaite un passage en type 2 (chapitre 1 du règlement écrit modifié page 7) 			
Registre dématérialis é		Observation 1 : Test par le commissaire enquêteur pour vérifier le fonctionnement du site dès l'ouverture de l'enquête le 12 mai 2025.			

	Kochersberg	Observation 2 : Strasbourg Électricité Réseaux demande (Règlement écrit modifié page 79 et 80) : « ...dans la zone 1AU, à l'article 2.2, le règlement écrit ne prévoit pas de disposition dérogatoire concernant les postes de transformation en ce qui concerne la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives. Cette dérogation permettrait de limiter les dimensions du terrain d'assiette nécessaire à l'installation du poste de transformation, qui est à la charge de l'aménageur ou de la collectivité. Nous espérons que vous recommanderez l'intégration de ces dispositions dérogatoires dans les articles 2.1 et 2.2 des différentes zones ».	La collectivité est favorable à introduire la demande, qui permet de réduire l'emprise foncière des équipements nécessaires aux réseaux de distribution électrique. L'élargissement de ce point à d'autres zones que 1AU nécessite un arbitrage en conseil communautaire. En cas de validation par les élus, le dossier sera modifié en conséquence.	Demande justifiée, en attente d'une décision du conseil communautaire	⇒ avis favorable du bureau des maires du 16/09 et du conseil communautaire du 18/09/25, évolution du règlement écrit.
--	-------------	---	---	--	--

	Kochersberg	Observations 3 et 4 : Société TRAPIL – demande d'abrogation de la SUP		La Communauté de Communes n'est plus vraiment concernée	⇒ Sans objet. La demande d'abrogation de SUP doit être adressée au gestionnaire de la SUP
	Berstett - Rumersheim	Observation 5 : signalement quant au fait que sa maison soit actuellement à cheval entre la zone UA et la zone N, ce qui n'était pas le cas avant la modification du PLUi. Elle demande un déplacement de la limite de la zone UA de 100 mètres vers le sud, pour que sa maison et l'ensemble de la parcelle soient en zone constructible (voir le plan ci-dessous).	Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure. De plus, la nature de la demande ne relève pas d'une procédure de modification, mais de « révision » du PLUi. Il n'est pas possible de donner de suite favorable à cette demande dans la cadre de la présente procédure. Toutefois, la collectivité reste disposée à étudier plus en détail la situation et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point.	Mme D devra maintenir le contact avec la Communauté de Communes pour se manifester lors d'une prochaine procédure .	⇒ Pas de modification du PLUi.



		.			
	Berstett - Rumersheim	Observation 6 : signalement de la même erreur que sa voisine immédiate. Il demande au minimum à ce que la limite de la zone UA soit déplacée vers le sud dans l'alignement de la limite de la zone UB plus à l'ouest ou au mieux au droit du panneau d'entrée de village 	Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure. De plus, la nature de la demande ne relève pas d'une procédure de modification, mais de « révision » du PLUi. Il n'est pas possible de donner de suite favorable à cette demande dans la cadre de la présente procédure. Toutefois, la collectivité reste disposée à étudier plus en détail la situation et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point.	M. S devra maintenir le contact avec la commune de Berstett et la Communauté de Communes pour se manifester lors d'une prochaine procédure	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Hurtigheim	Observation 7 : demande, en raison de nouvelles règles de biosécurité, qu'une partie de sa parcelle n°264 (actuellement en Aa, voir le croquis ci-dessous) située à l'Est de son exploitation puisse être reclassée en agricole constructible. Ceci afin de pouvoir séparer les flux entre animaux et matériel	Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure. A ce stade de la procédure il n'est plus possible d'accéder à la demande. A noter que, à l'Ouest, attenant à l'exploitation, la zone agricole permet tout type de projet, car classée « Ac ». Il semble donc possible de pouvoir étendre l'exploitation. Toutefois, la collectivité reste néanmoins disposée à étudier plus en	Solution à l'ouest de l'exploitation à étudier	⇒ Pas de modification du PLUi.

		agricole, ainsi que pour réaliser un local douche et coin repas pour le personnel. 	détail la situation et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point en cas d'impossibilité avérée de réaliser le projet du côté Ouest.		
	Furdenheim	Observation 9 : Le Crédit Mutuel Aménagement évoque le projet de lotissement sur le secteur « Bruchgraben » à Furdenheim qui fait l'objet d'une modification de l'OAP concernant le phasage. Le courrier propose un phasage par tranche mais surtout un aménagement du secteur totalement différent de celui du projet de modification n°2.	La demande exprimée semble à priori en contradiction avec le projet de la commune qui consiste à « décaler » l'ouverture à l'urbanisation de la zone de 2025 à 2030. De plus aucune modification du schéma de principe d'organisation de la zone n'était prévue. Il n'est pas prévu d'accélérer l'aménagement de ce secteur et la commune souhaite se laisser le temps d'absorber la population nouvelle en cours d'installation dans les aménagements en phase d'achèvement. Il n'est pas envisagé de faire évoluer ce point de modification. Toutefois, la collectivité reste néanmoins disposée à étudier plus en	La proposition ne correspond pas du tout au projet de la Communauté de Communes	⇒ Pas de modification du PLUi.

			détail la demande et à faire évoluer le PLUi ultérieurement sur ce point. .		
	Dingsheim	Observation 10-11-12-13-14 : M. S, Mme B, M. A, M. D et Mme L déclarent être favorables, à Dingsheim, au reclassement de la parcelle (point 11) de Mme B. en zone Ab.		Mini pétition de 5 personnes pour soutenir la demande de Mme S. (point 11 du dossier de modification et observation n°8 du registre de Truchtersheim). La parcelle sera classée en Ab.	⇒ Sans objet.
	Willgottheim	Observation 15 : Dans le cadre de l'OAP 1AU « Kleinfeld » demande que l'accès principal du futur lotissement soit déplacé vers le nord afin de rejoindre le chemin d'exploitation existant dans le prolongement de la rue du Rittweg. Cet accès faciliterait le déplacement des engins de chantier, des services publics, éboueurs etc... D'autre part, l'accès actuel pourrait être maintenu pour les piétons	Il convient de noter que la demande ne relève pas d'un point de modification de la présente procédure. A ce stade de la procédure il n'est plus possible d'accéder à la demande qui consisterait à ajouter un point nouveau au dossier n'ayant pas été présenté aux PPA, à la MRAe et au public. La collectivité reste néanmoins disposée à étudier la demande dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.	Réponse claire. M. L devrait toutefois suivre l'évolution du dossier car certaines OAP peuvent évoluer.	⇒ Pas de modification du PLUi.

		et cycles. Cela préserverait la quiétude des habitants de la rue du Kochersberg. Cette demande s'inscrit dans le cadre du projet de création d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL). 			
	Kochersberg	Observation 16 : L'Association de Sauvegarde des Maisons Alsaciennes (ASMA) conteste la rédaction du point N° 94 : Mettre à jour les conditions de démolition des bâtiments remarquables. Pour l'association, la protection n'est pas suffisante. S'appuyant sur l'avis de la DDT (chapitre 5. Préservation du patrimoine bâti et encadrement des démolitions partielles...), elle propose que	Il ne relève pas de la collectivité de modifier le périmètre d'intervention de l'ABF. Les propositions de modification de la rédaction de la règle proposées par la préfecture seront intégrées à la modification.	En accord avec la réponse de la Communauté de Communes	⇒ Avis partiellement favorable, le règlement sera modifié dans le sens de la proposition des services de l'Etat pour les modénatures

		l'autorisation de démolition partielle des bâtiments de protection de type 1 et 2 soit soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.			
	Kochersberg	Observation 17 : Alsace Nature - souhaite que le PLUi ait le souci de la préservation de la Trame Verte et Bleue (TRAME VERTE ET BLEUE) et prévoit, à terme, une articulation entre le PLUi et les aménagements fonciers. - Des formulations ou additifs sont demandés aux pages 170,171 et 172 du règlement écrit de manière à garantir au mieux la préservation des éléments du patrimoine naturel et d'intégrer systématiquement la séquence ERC. Les propositions sont	Voir les réponses faites à la MRAe et aux PPA. Concernant le rapport triennal sur l'artificialisation des sols, ce dernier est consultable et peut être obtenu auprès de la Communauté de Communes. Précisons que ce dernier ne remet pas en cause le projet de la présente modification. La Communauté de Communes est bien consciente de l'enjeu que représente la conservation des arbres au sein du tissu urbanisé. Bien que des dispositions relatives aux espaces verts et aux plantations existent dans le règlement (même en zone UA), la mise en œuvre d'une règle qualitative sur les éléments végétaux paraît trop complexe dans sa mise en œuvre et potentiellement très impactante sur le processus de densification, qui permet avant tout d'éviter l'étalement urbain.	En accord avec la réponse de la Communauté de Communes	⇒ Pas de modification du PLUi.

		écrites en vert dans le document d'Alsace Nature. Elles concernent : 1. Ripisylves et ensembles arborés – protection de type A. 2. Alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés – protection de type B. 3. Haies et boisements – protection de type C. - Demande de réflexion quant à une mesure de déclaration préalable de travaux dans les secteurs concernés pour éviter les « coupes sauvages » - Alerte sur la demande de la Chambre d'Agriculture concernant l'ajout des fossés de rainage ou évacuation dans la			
--	--	--	--	--	--

		catégorie des ouvrages collectifs du fait notamment de l'objectif de ces ouvrages, la plupart du temps, de réduire les zones humides - Demande de modification dans la rédaction du point 90 du règlement écrit de manière à garantir l'absence d'impacts notamment dans les zones écologiquement sensibles - Demande de modification dans la rédaction du point 70 du règlement écrit de manière à ce que les clôtures non perméables ne constituent pas des obstacles importants pour les espèces notamment en zones UX et U - Demande de justification concernant			
--	--	---	--	--	--

		l'ouverture à l'urbanisation de Berstett, Kuttolsheim, Furdenheim, Wiwersheim (point 65) et Neugartheim-Ittlenheim (point 18). - Point 80 sur les règles relatives à l'urbanisation le long des cours d'eau – prévoir une articulation plus forte entre les études de zonage et les mesures de recul de 6 et 8 m le long des cours d'eau pour prendre en compte les éventuels risques liés aux inondations - A Dingsheim, proposition de reclassement de zone en As au lieu de Ab (idem CDPENAF et DDT) et de veiller aux prescriptions paysagères (idem Chambre Agriculture).			
--	--	--	--	--	--

		- Soutien de la demande réalisée à Stutzheim-Ittlenheim quant à la demande en trame jardin des parcelles - Demande si le rapport sur la consommation d'espace, tel que prévu par le code général des collectivités locales (article L2231-1), est en cours de réalisation ? - Demande en cas d'urbanisation des « dents creuses » qu'une attention soit portée aux arbres et boisements existants. La formulation suivante est proposée : <i>« Afin, notamment, de prévenir les ilots de chaleur et de préserver la biodiversité, les projets d'urbanisation, y compris en périmètre urbanisé ("dents creuses"), devront tenir compte et composer avec les éléments</i>			
--	--	---	--	--	--

		<i>végétaux existants en les intégrant dans le projet plutôt que de les détruire au prétexte de plantations nouvelles ».</i> - Proposition d'un règlement spécifique aux vergers pour conserver une « ambiance verger ».			
--	--	---	--	--	--

3 . Avis et recommandations formulés par le commissaire enquêteur :

Dans son rapport daté du 30 juin 2025, le Commissaire-enquêteur émet un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le projet de modification n°2 du PLUi soumis à l'approbation du Conseil Communautaire tient compte des propositions exposées dans le présent document.

Truchtersheim, le 23-09-2025

Le Président de la Communauté de Communes

Justin VOGEL

