Jean-Luc DÉJEANT

Commissaire enquêteur

21 rue d'Ypres - 67000 Strasbourg
03 88 60 11 09 - dejeant@gmail.com

Décision du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg du 4 juillet 2019 désignant le commissaire enquêteur.

Arrêté du Maire de Schaeffersheim du 26 août 2019 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision du POS en Plan Local d'Urbanisme.

ENQUETE PUBLIQUE

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

03.12.2019

Révision du plan d'occupation des sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Schaeffersheim (Bas-Rhin)

Vue du terrain du lotissement communal projeté. En arrière-plan le lotissement de la Chênaie. Photo Déjeant 19.10.2019.

Déroulement de l'enquête du 24 septembre 2019 au 25 octobre 2019 inclus

SOMMAIRE

A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR---------- 5

I – RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET ---------- 5

II – NOTIONS EXPLICATIVES GENERALES ---------- 5

1. Principes généraux des enquêtes publiques ---------- 5
2. Notions sur les POS et les PLU ---------- 6

III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE ---------- 6

1. Rencontre avec les élus, visite des lieux et vérification des affichages et de la publicité ---------- 6
2. Permanences en mairie et clôture de l'enquête ---------- 7
3.

IV – ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER ---------- 8

1. Délibération du conseil municipal arrêtant le projet du plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ---------- 8
2. Bilan de la concertation ---------- 8
3. Rapport de présentation ---------- 9
4. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ----------11
5. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ----------13
6. Règlement écrit ----------14
7. Règlement graphique au 1/2000e ----------18
8. Règlement graphique au 1/5000e ----------18
9. Annexes ----------19

V - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA), RÉPONSES DE LA COMMUNE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ----------20

1. Avis de la MRAE du Grand Est ----------20
2. Avis du Sous-préfet de Sélestat ----------22
3. Avis du Syndicat mixte pour le SCOTERS ----------25
4. Avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace ----------25
5. Avis du Conseil départemental du Bas-Rhin ----------28

VI – SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA COMMUNE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR----------29

1. Observation de ----------29
2. Observation de ----------30
3. Observation anonyme ----------31
4. Observation de ----------31
5. Observation de ----------32
6. Observation de ----------33

7. Observation de ----------33
8. Observation de ----------34
9. Observation de ----------35
10. Observation de ----------37

B – CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR----------39

- Prise en compte dans le PLU du patrimoine architectural et du paysage urbain traditionnels de Schaeffersheim ----------39
- Pentes de toit dans le centre ancien ----------40
- Panneaux solaires dans le centre ancien ----------40
- Clôtures ----------41
- Sur le futur lotissement communal et la densification de l'habitat ----------41
- Nombre de places de stationnement pour les nouveaux logements----------42
- Aspect des nouvelles constructions dans les zones IAU et UB ----------43
- Aspect des nouvelles constructions en zone artisanale----------43
- Aspect des nouvelles constructions en zone agricole ----------44
- Autorisations de constructions en zone agricole ----------44
- Règle d'éloignement de 150 m des nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux habitations ----------44
- Règle de distance de 15 m des constructions agricoles par rapport aux berges de cours d'eau----------45
- Périmètre de la zone inondable----------45
- Sur le STECAL ----------45
- Collecte des eaux pluviales ----------46
- Recensement des anciennes décharges communales ou sauvages----------46
- De manière générale sur le projet de PLU de Schaeffersheim----------47

ANNEXES

- Avis des Personnes publiques associées (PPA).
- Procès-verbal de synthèse des observations du public.
- Mémoire en réponse de la Commune.
- Demande de délai.

A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I – RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET

Schaeffersheim est une commune rurale du Bas-Rhin de moins de 900 habitants, s'étendant sur un territoire de 408 hectares. Elle fait partie de la Communauté de communes du canton d'Erstein ainsi que du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS).

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Schaeffersheim a été prescrit par le conseil municipal en novembre 2015 ; il a vocation à remplacer le Plan d'occupation des sols (POS), approuvé en 1975, révisé en 1985 et en 2001, modifié en 2004, et devenu caduc en mars 2017. Depuis cette caducité, la commune est donc soumise au Règlement national d'urbanisme (RNU).

Le projet de PLU est soumis à une « évaluation environnementale » (processus permettant d'estimer l'incidence d'un projet ou d'un programme sur l'environnement).

II – NOTIONS EXPLICATIVES GENERALES

On donnera quelques explications générales pouvant être utiles, éventuellement, aux citoyens amenés à consulter le présent rapport.

1. Principes généraux des enquêtes publiques

Les enquêtes publiques, qui interviennent avant approbation des projets, ont pour objectifs :

- d'informer le public sur le projet soumis à l'enquête,
- de recueillir les appréciations, suggestions et contre-propositions du public,
- de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments d'information nécessaires.

Les opérations soumises à enquête publique sont celles susceptibles d'affecter l'environnement telles que des aménagements, ouvrages ou travaux (exemple projets d'infrastructures routières, industrielles), ou l'adoption de documents d'urbanisme (SCoT, PLU…).

La tenue de l'enquête est confiée à un commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif. Celui-ci doit être indépendant tant du porteur du projet – le maître d'ouvrage –, que de l'autorité compétente – l'administration qui ouvre

l'enquête. Il doit relater dans son rapport le déroulement de l'enquête et les observations du public ; par ailleurs il est tenu de donner son avis personnel, motivé, sur le projet.

Le commissaire enquêteur rend un rapport assorti d'un avis, favorable ou non, avec ou sans recommandations ou réserves. Toutefois le responsable du projet n'est pas lié juridiquement par les conclusions du commissaire enquêteur ; celles-ci ont pour but de l'éclairer pour prendre sa décision.

2. Notions sur les POS et les PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document d'urbanisme qui planifie les règles d'urbanisme au niveau communal ou intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS). Comme pour le POS, c'est sur la base du PLU que sont examinées les demandes de permis de construire ou les autorisations de travaux. Au-delà des règles d'urbanisme, le PLU exprime un projet de ville. C'est dire l'importance majeure qu'il revêt pour le cadre et la qualité de vie des habitants.

III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Rencontre avec les élus, visite des lieux et vérification des affichages et de la publicité

Le 9 septembre 2019 j'ai rencontré le maire et plusieurs membres du conseil municipal, assistés des représentants de l'ATIP et du bureau d'études, pour une présentation du projet. A l'issue de cette réunion j'ai pu faire le tour en voiture des principaux sites de la commune en compagnie d'un adjoint au Maire.

J'ai également été conduit à constater que l'affichage obligatoire était en place à l'entrée de la mairie de la mairie, en format A2 et sur fond jaune, ce qui est une bonne initiative pour l'information correcte des citoyens. [1]

[1] Il est habituel de constater dans les mairies que la publicité, même si elle respecte les règles, revêt une forme peu visible, en format A4 noir et blanc, mêlée aux autres informations municipales de mêmes format et aspect. Ces affichages justifieraient une mise en évidence de l'objet de l'enquête en termes simplifiés (la reproduction complète de l'arrêté n'est pas indispensable), en format A3 ou A2 et sur fond jaune tel que cela a été fait à Schaeffersheim.

Enfin j'ai constaté que les insertions légales ont été mises en œuvre au moins 15 jours avant le début de l'enquête par la Commune dans deux journaux locaux, soit le 6 septembre 2019 dans les Dernières Nouvelles d'Alsace et dans l'Est Agricole et Viticole, puis une seconde fois le 27 septembre 2019 dans les mêmes supports. Par ailleurs la Commune a largement publié l'annonce de l'enquête publique sur son site internet. L'information du public a donc été bien faite.

4. Permanences en mairie et clôture de l'enquête

Pour cette enquête, une durée de 32 jours consécutifs a été arrêtée, soit du 24 septembre 2019 au 25 octobre 2019 inclus, avec 4 permanences de 3 heures du commissaire enquêteur en mairie.

Les dates et horaires de réception du public arrêtées ont été proposées par moi-même en fonction des horaires d'ouverture de la mairie, ainsi que de la commodité pour le public (répartition équilibrée des dates, dont une permanence le premier jour d'enquête et une autre le dernier jour, ainsi qu'une permanence jusqu'à 20h et une autre un samedi) :

- Mardi 24 septembre de 9h00 à 12h00
- Jeudi 3 octobre 2019 de 17h00 à 20h00
- Samedi 19 octobre 2019 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 25 octobre 2019 de 9h00 à 12h00

Le dossier d'enquête contenant 8 pièces et 8 annexes, ainsi que les avis des personnes publiques associées (PPA) et le registre d'enquête, sont restés disponibles en mairie pendant la durée de l'enquête.

J'ai par ailleurs veillé à ce que le registre d'enquête soit ouvert, coté, paraphé et clos dans les règles. Comme il se doit je l'ai recueilli au terme de l'enquête publique.

En parallèle les pièces du dossier et un registre dématérialisé étaient accessibles sur internet via le site suivant :

http://plu-schaeffersheim.enquetepublique.net mis en œuvre par la société Publilégal, permettant au public de consulter le dossier et de déposer des observations sans se déplacer en mairie.

IV – ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER

A la suite de ma désignation par décision du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg du 4 juillet 2019, un arrêté du Maire de Schaeffersheim du 26 août 2019 a ouvert l'enquête publique.

Le dossier de l'enquête, commandé par l'Agence territoriale d'ingénierie publique (ATIP), prestataire de service pour la Commune, au bureau d'études OTE Ingénierie, m'a été adressé. J'ai étudié et analysé dans le détail les 8 pièces et annexes suivantes qu'il comprenait, ainsi que les avis des personnes publiques associées (PPA) qui sont repris au chapitre suivant (liste des pièces en annexes).

1. Délibération du conseil municipal arrêtant le projet du plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation

La délibération reprend les objectifs poursuivis par la Commune pour l'élaboration du PLU, et évoque l'organisation de la réunion publique d'information du 13 mars 2019 et de la réunion avec les personnes publiques associées au projet de PLU.

→ Commentaires du commissaire enquêteur

La douzaine d'objectifs du PLU poursuivis apparaissent vertueux et traduisent une volonté souhaitable de développement maîtrisé du village.

2. Bilan de la concertation

Ce bilan présente le déroulement de la réunion publique du 13 mars 2019, la présentation faite du projet de PLU, et les questions qui ont été posées par le public ainsi que les réponses apportées. On lit qu'en introduction le Maire a informé la population que le projet de PLU a été très fortement encadré par la réglementation, laissant peu de latitude aux élus municipaux. Que la Commune n'a pas de volonté d'attirer de nouvelles entreprises. Que la plupart des zones d'extension qui étaient prévues au POS pour être constructibles, ne le seront plus dans le PLU, et que l'on ne sait pas à quelle échéance la zone 2AU deviendra constructible. Une réunion de concertation avec les personnes

publiques associées (PPA) s'était tenue deux jours auparavant. Bien avant, soit le 7 novembre 2017, avait eu lieu une réunion de concertation avec les exploitants agricoles de la commune, en présence de la chambre d'agriculture. Le bilan présente enfin les remarques des habitants enregistrées dans les trois semaines qui ont suivi, et les réponses apportées par la Commune.

→ ***Commentaires du commissaire enquêteur***

L'assistance à la réunion publique peut paraître faible au regard de la bonne communication qui en a été faite et par rapport au nombre d'habitants. C'est néanmoins le lot commun de ces concertations.

Sur les 7 remarques des habitants formulées après réunion publique, 6 ont trait à des demandes de réintégration ou d'intégration de leurs parcelles en zones constructibles. Ceci augurait des observations du public au cours de l'enquête publique à venir.

On regrettera de ne pas trouver dans ce bilan les comptes rendus même succincts des réunions de concertation avec les PPA et les exploitants agricoles.

3. Rapport de présentation

Le rapport de présentation, élaboré par le bureau d'études OTE Ingénierie, commence par détailler un état des lieux en matière de population, habitat, contexte économique, histoire et patrimoine, morphologie urbaine et bâti, équipements, desserte…

La commune, qui compte moins de 900 habitants aujourd'hui, avec une croissance démographique de 1 % par an, jouit d'une réelle attractivité du fait des activités économiques du secteur d'Erstein, d'une desserte routière aisée et de la proximité de la gare d'Erstein. L'habitat recense 320 logements, en quasi-totalité en résidences principales de plus de cinq pièces. Presque 8 habitants sur 10 travaillent dans d'autres communes et utilisent quotidiennement leurs voitures pour s'y rendre. On compte 130 places de stationnement sur le domaine public.

Le patrimoine bâti est constitué par les maisons à pans de bois du centre ancien ; cette zone UA s'étend sur 13 hectares. Aux abords du village le paysage urbain est heurté par des bâtiments industriels et agricoles de facture industrielle. Les zones UB pavillonnaires forment une nouvelle morphologie urbaine autour de l'agglomération sur une superficie totale de 21 hectares environ.

L'étude de la consommation foncière et de la capacité de densification montre une emprise pour l'habitat de 25 habitants par hectare, et un bâti disponible dans les 15 ans à venir d'environ 50 logements potentiels, dont 20 dans les anciens corps de ferme du centre ancien qui pourraient être transformés en logements, 20 dans les logements occupés par des personnes âgées seules et qui pourraient être mobilisés, 5 dans les logements vacants et 3 dans les dents creuses.

Le paysage d'ensemble est sans grande personnalité du fait d'un environnement de plaine cultivée en grandes cultures (maïs en majorité) et d'une agglomération développée de part et d'autre de la route principale, sans transitions végétales. L'étude « Entrée de ville » est présentée en dernière annexe.

L'étude de l'état initial de l'environnement montre en particulier une qualité médiocre des cours d'eau, un étang de pêche avec espace vert aménagé, des zones humides à l'ouest du ban communal (Bruch de l'Andlau) et des zones à dominante humide dans le village en bordure de la Scheer et du Neugraben, avec des ripisylves jouant un rôle important pour les espèces et pour la protection des cours d'eau.

Au point de vue trame verte et bleue, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) définit à Schaeffersheim une emprise dans le réservoir de biodiversité Bruch de l'Andlau (RB 43) et sur le corridor écologique « cours d'eau » C147.

Par ailleurs en partie ouest le territoire communal est concerné par les milieux naturels remarquables que sont la zone spéciale de conservation (ZSC) « secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch » (site Natura 2000), la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) Bruch de l'Andlau, l'arrêté préfectoral de protection de biotope Bruch de l'Andlau, la zone humide remarquable Bruch de l'Andlau zone centrale et la zone humide remarquable Bruch de l'Andlau zone périphérique. Quant à la faune et la flore locales, elles sont bien présentes également et précisément décrites dans le rapport de présentation.

Une fois effectué l'état des lieux, le rapport de présentation aborde les choix retenus par la Commune pour établir le PADD, les OAP et le règlement du PLU. Le premier choix vise à permettre l'accueil de 190 habitants supplémentaires tout en maîtrisant le développement urbain, et, en prenant en compte la tendance eu desserrement des ménages et le taux de vacance utile, de créer 120 logements supplémentaires.

Parmi ces 120 logements à créer, 60 sont à créer dans le tissu urbain existant, et 60 en extension urbaine avec les contraintes de densification imposées par le SCOTERS. Cette extension urbaine se fera dans la zone 1AU par un nouveau lotissement communal à l'est de la rue Waltersweier, sur un terrain de 1,87 hectare contigu au précédent lotissement communal. Une réserve foncière de 0,54 hectare se fera en zone 2AU, un peu plus au sud.

Pour les besoins de la zone économique à vocation industrielle et artisanale, située en entrée ouest de la commune, une extension de la zone UX est prévue sur 0,80 hectare, destinée à permettre le desserrement des entreprises en place, soit une superficie totale de 5,42 hectares.

En zone agricole, une zone A de 154 hectares est définie pour permettre l'implantation de nouvelles exploitations ainsi que de logements de fonction liés aux exploitations, tandis qu'une zone Ai de 134 hectares sera inconstructible pour préserver les paysages. Quant aux zones naturelles et forestières, elles s'étendent sur 79 hectares environ, dont 2,87 hectares, autour de l'étang de pêche et de son club-house, seront classés en zone NE relevant du régime des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

Enfin on trouve dans le rapport de présentation l'évaluation environnementale avec notamment la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement par le PLU, les perspectives d'évolution en la matière, les effets et incidences attendus par la mise en œuvre du PLU – dans l'ensemble faibles –, et les indicateurs de suivi du PLU qui permettront à la Commune, dans 9 ans au plus tard, de dresser une analyse des résultats de l'application du PLU.

> → ***Commentaires du commissaire enquêteur*** *: Un rapport de présentation bien fait, complet, clair, bien fouillé, sans superflu (ce n'est pas toujours le cas).*

4. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD de Schaeffersheim, vision du développement durable du village pour les 15 prochaines années, s'articule autour de trois axes principaux.

Le premier axe consiste à maîtriser le développement urbain et permettre l'accueil de nouveaux habitants, en favorisant le développement progressif de la commune, en diversifiant l'offre de logements, en valorisant le potentiel de renouvellement urbain et de densification de l'existant, et en maintenant la qualité de vie et le caractère architectural et urbain de la commune, enfin en optimisant l'organisation urbaine et en évitant le mitage territorial.

Avec le second axe la Commune vise à prendre en compte les enjeux environnementaux et à valoriser le paysage, en préservant et valorisant les espaces naturels et le paysage, en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain, en prenant en compte les enjeux environnementaux et en valorisant le paysage, en préservant voire en développant la biodiversité, enfin en favorisant le développement durable du territoire.

Le troisième axe est d'améliorer le fonctionnement du territoire et de renforcer son attractivité, en améliorant les déplacements et la lisibilité du réseau, en développant l'activité économique de la commune, en améliorant le fonctionnement du territoire et en renforçant son attractivité, en préservant les milieux agricoles et en valorisant les ressources de la commune, en maintenant et en valorisant l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs, enfin en développant les communications numériques.

→ Commentaires du commissaire enquêteur sur le PADD

Les axes sur lesquels repose le PADD apparaissent raisonnables et réalisables, comme la création de 120 logements fondés sur la prévision d'une croissance annuelle de 1 %, de même que le développement d'un habitat diversifié permettant d'accueillir de jeunes ménages, ou faciliter la transformation du bâti précédemment agricole en logements. Préserver le patrimoine bâti, respecter les formes et implantations existants, va dans l'intérêt général de la commune, de même que définir des secteurs de développement urbain, développer les équipements et les commerces.

Concernant le volet environnemental, cela va évidemment dans le bon sens de prévoir de préserver les secteurs boisés, les jardins et vergers et les continuités vertes et bleues, et de limiter l'impact visuel de la zone d'activités, ou encore de faciliter les énergies renouvelables.

De même soutenir les services de proximité, les commerces et l'artisanat, le maintien de l'activité économique, ne peut que rendre plus attractive la commune.

En revanche ces orientations vertueuses comportent leur lot de ***contradictions****. En effet on retrouve ici comme ailleurs la sempiternelle* ***densification urbaine****, un concept idéologique et sclérosé qui a la vie dure, imposé par les textes supérieurs, qui n'apparaît ni justifié ni souhaitable pour Schaeffersheim comme pour beaucoup de communes. «* Densifier les parties agglomérées en permettant la construction sur les terrains vides, tout en assurant la qualité du cadre de vie *» : voilà une conception de l'urbanisation parfaitement opposée à l'objectif qu'elle poursuit ; en effet l'expérience a montré depuis longtemps que la densification de l'habitat et le comblement des « dents creuses » (les terrains libres en zone constructible) vont à l'encontre de la qualité du cadre de vie.*

Car la densification ne peut se faire qu'au détriment des espaces de nature et de respiration (considérés comme des terrains gaspillés par les tenants de la densification), et entraîner une promiscuité des logements, l'augmentation du nombre de véhicules et donc de la

pollution, la chasse aux places de stationnement, qui nécessite un jour, comme dans le présent PADD, de prévoir de « réorganiser le stationnement sur l'espace public, redéfinir la place de la voiture dans l'espace urbain », *etc.*

Dans ce contexte, l'orientation visant à « modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain *», objectif corollaire de la densification, n'est pas de mise ; en effet il convient de sortir enfin de la croyance selon laquelle les agglomérations peuvent cesser de s'étaler. C'est un voeu irréaliste ; la réalité est que l'augmentation de la population et des besoins en logements et infrastructures a besoin d'espace, et ne peut se contenir qu'au détriment de la qualité de vie des habitats densifiés.*

De même, prévoir de « pérenniser les espaces agricoles *» revient à ne pas ouvrir les yeux sur l'évidence que le développement spatial des communes ne peut se faire, principalement, que sur les terrains agricoles ; on peut le déplorer, mais pas l'éviter. L'attractivité tant recherchée par les communes s'opère par le bien-vivre, la qualité de vie, la qualité de l'air que l'on respire, le patrimoine bâti, bien plus que par les habitats densifiés, les difficultés de stationnement et la pollution.*

Le PADD, comme souvent, fait figure d'un document type que l'on s'évertue à adapter de force à la commune, avec ses orientations souhaitables et ses contradictions.

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

Les OAP sont en quelque sorte la déclinaison concrète des orientations du PADD en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements, dans des secteurs délimités.

A Schaeffersheim, trois secteurs d'OAP ont été définis : le vieux village (zone UA), la rue Waltersweier (futur lotissement) et la zone artisanale (l'extension prévue).

Pour ce qui est du vieux village, l'OAP prévoit que les nouvelles constructions se feront en cohérence avec les constructions existantes et leurs orientations et leurs volumes, et en conservant des espaces de cours. L'aspect des toitures, des façades et des menuiseries est réglementé en harmonie avec l'existant.

Concernant le terrain du futur lotissement, il est prévu d'y renforcer la densification et d'y optimiser l'espace et les viabilités. Une densité plus importante est prévue en partie centrale, le long du lotissement existant. La

densité minimale sera de 25 logements à l'hectare. Les jardins privatifs seront localisés en bordure des champs agricoles pour faire office d'espaces tampons.

Quant à l'extension de la zone artisanale, elle se situe en entrée ouest du village, dans le prolongement de la ZA existante. Elle a pour objectif le « desserrement » des entreprises existantes, qui y trouveront l'espace nécessaire. Il est prévu ici également d'optimiser l'espace et les viabilités, et de ne pas créer de nouveaux accès sur la RD. La volumétrie des constructions devra être « au-dessous » de celui des constructions existantes (on suppose que leur hauteur devra être moindre). Une zone tampon arborée sera implantée le long de l'espace agricole.

→ Commentaires du commissaire enquêteur sur les OAP

L'OAP du vieux village paraît bien conçue en prévoyant, pour les nouvelles constructions, de respecter l'aspect, les matériaux et les formes des constructions existantes ainsi que de leurs toitures. Les OAP étant une émanation concrétisée des orientations du PADD, on y retrouve la sempiternelle ***densification pour le futur lotissement communal*** *; on se demande où pourra s'exercer la qualité du cadre de vie avec une densité minimale de 25 logements / hectare.*

Selon mes calculs, si l'on soustrait une quarantaine d'ares pour les viabilités et les distances d'implantation par rapport à la voie de circulation intérieure et aux chemins, il reste environ 150 ares disponibles pour les unités foncières, ce qui laisse dans le meilleur des cas 3,60 ares par construction, jardin et places de stationnement inclus : ce sera plus que serré d'un logement à l'autre. En revanche, la densification prévue de l'extension de la ZA est parfaitement acceptable, tant ces zones portent préjudice à l'aspect paysager des entrées de communes ; aspect toutefois pris en compte par l'OAP avec une volumétrie moindre des bâtiments et une zone tampon arborée.

6. Règlement écrit

- **Dispositions applicables à la zone UA**

Le règlement de la zone UA, notamment, prévoit une emprise au sol des constructions de 50 % maximum, et une hauteur de 7 mètres à l'égout et de 12 m au faîtage. Les matériaux des toitures doivent rappeler les tuiles de teintes naturelles. Les façades doivent être en harmonie avec celles des

constructions existantes. Au moins 20 % de chaque parcelle doivent être traités en pleine terre. Il doit être créé au moins 2,5 places de stationnement par logement.

→ Commentaires du commissaire enquêteur sur les dispositions applicables à la zone UA

En point 2.1.10., l'emprise au sol des nouvelles constructions, fixée au maximum à 50 %, paraît cohérente en secteur de centre de village ancien.

Le point 2.1.13. règle la hauteur des constructions à 7 m à l'égout de toiture et à 12 m au faîtage, ce qui apparait cohérent en centre ancien.

En point 2.2.3., le fait que les ***ouvrages de production électrique d'énergie solaire*** *ne soient pas interdits, et fassent l'objet d'une exception, va à l'encontre de la disposition de l'OAP prévoyant, pour la qualité architecturale, urbaine et paysagère du vieux village, que* « la transformation de constructions ainsi que les nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti traditionnel, notamment en matière d'aspect des toitures (couleur, pente). » *Il conviendra donc d'accorder l'OAP et le règlement à ce sujet.*

Outre le défaut de concordance avec l'OAP, il est patent que le secteur ancien mérite d'être préservé des panneaux solaires de toiture, lesquels ne s'intègrent pas harmonieusement dans le tissu bâti traditionnel, et ne peuvent que porter, par leur aspect et leur couleur, une atteinte visuelle évidente au paysage urbain en centre ancien. Il serait réellement approprié de cantonner les panneaux solaires dans les zones UB, UX et 1AU. On fera donc la réserve de supprimer dans le règlement l'exception relative aux ouvrages de production électrique d'énergie solaire en zone UA.

En point 2.2.7., le projet de règlement prévoit que « Les **clôtures sur rue** seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie. » *La hauteur totale maximale des clôtures mériterait d'être précisée ici au lieu de se cacher en point 2.1.14. En effet le lecteur peut interpréter le point 2.2.7. comme si la hauteur maximale de la clôture est de 0,80 mètre, alors que le mur n'est que la base maçonnée de la clôture. Par ailleurs les caractéristiques des clôtures ne sont pas indiquées (végétale, grillagée, panneaux...), ce qui laisse libre cours à un manque d'homogénéité et aux excès visuels dans le secteur patrimonial. On recommandera donc de clarifier et compléter ce point du règlement.*

Le point 2.4.3. est une bonne disposition pour atténuer l'un des effets négatifs de la densification, à savoir l'augmentation du nombre de véhicules et leurs besoins de stationnement. En effet prévoir ***2,5 places de stationnement*** *par logement nouveau permet de satisfaire convenablement aux besoins en milieu rural.*

En point 3.2.4. relatif à la ***collecte des eaux pluviales****, on constate que le réseau d'assainissement est unitaire, ce qui est malheureusement encore le cas de la grande majorité des secteurs anciens en Alsace comme ailleurs, ce qui pose une difficulté écologique importante en ce qui concerne la qualité du traitement des eaux dans les stations d'épuration. Mais on comprend bien que les coûts très importants de transformation des réseaux unitaires en réseaux séparatifs expliquent le maintien des anciens réseaux unitaires.*

- **Dispositions applicables aux autres zones**

Pour les zones UB, le règlement prévoit une emprise au sol des constructions de 45 % maximum, et une hauteur de 7 mètres à l'égout et de 12 m au faîtage. Il y aura 30 % au moins de surfaces non imperméabilisées. Il doit être créé au moins 2,5 places de stationnement par logement créé.

En secteur UX (vocation économique) la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. La couleur des façades doit permettre l'intégration optimale, et les couleurs vives, ainsi que les matières brillantes ou réfléchissantes, sont interdites. Au moins 50 % de la superficie doivent rester non imperméabilisés. Des aires de stationnement de véhicules correspondant aux besoins devront être créées.

Concernant les zones à urbaniser, les dispositions générales du règlement prévoient que sous diverses conditions les constructions y sont autorisées. Ainsi en secteur 1AU l'urbanisation de chaque zone doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec l'OAP et porter sur une superficie minimale de 0,75 ha, chaque opération devant comporter au moins 20 % de logements intermédiaires (*25 % selon le SCOTERS*). L'emprise au sol des constructions est de 45 % maximum, leur hauteur de 9 m à l'acrotère et de 12 m au faîtage. 30 % au moins de chaque parcelle doivent rester non imperméabilisés. Il doit être créé au moins 2,5 places de stationnement par logement créé, plus 0,75 place pour les visiteurs. Les constructions sont interdites en secteur 2AU.

S'agissant des zones agricoles, la construction de nouvelles exploitations et de logements de fonction liés à l'activité de l'exploitation seront autorisés en zone A (interdits en zone Ai). Les constructions doivent être distantes de 15 m au moins des berges de cours d'eau. Leur hauteur sera de 10 m maximum au point le plus haut. Les nouvelles exploitations devront être construites à plus

de 150 m des limites des zones constructibles. Les logements de fonction devront être situés à moins de 60 m des bâtiments agricoles.

Enfin pour ce qui est des zones naturelles et forestières, la construction d'équipements sportifs sera autorisée en secteur Ne (étang de pêche et ses abords), dans la limite d'une extension de 40 % au plus de l'emprise au sol de la construction existante, sans excéder 500 m2 ; la hauteur des extensions ne peut y excéder celle de l'existant.

→ Commentaires du commissaire enquêteur sur les dispositions applicables aux autres zones

*Dans les **zones UB et 1AU** on note l'obligation de **création de 2,5 places de stationnement par logement nouveau**, comme pour la zone UA, avec en plus 0,75 place de stationnement pour les visiteurs, ce qui est une très bonne chose en milieu rural, où la voiture est plus nécessaire qu'ailleurs.* [2]

*Le traitement de la **zone UX** est intéressant en ce qui concerne la couleur et l'aspect des façades. Ces dispositions favorisent l'intégration paysagère en entrée de ville. Néanmoins le règlement gagnerait encore à préciser que les bâtiments doivent être d'une architecture sobre, aux lignes simples, et que les toitures, à moins d'être végétalisées, doivent être de couleur foncée, assortie aux façades, dans des matériaux permettant de limiter l'impact visuel dans le paysage. Concernant la hauteur des constructions, on ne connait pas la hauteur moyenne des bâtiments industriels existants. L'extension se situant en entrée de ville, la hauteur totale des constructions dans l'extension projetée de la zone UX devrait être inférieure de 2 mètres minimum afin de réduire l'impact visuel. La hauteur de 9 mètres retenue dans le règlement de la zone UX demande à satisfaire à ce concept et le cas échéant à être revue à la baisse.*

*Dans les **zones agricoles A** il sera autorisé de construire de nouvelles exploitations agricoles, ainsi que des logements de fonction pour les personnes dont la présence continue sur l'exploitation est nécessaire à son activité ; ces logements devront être construits à moins de 60 m des bâtiments agricoles de l'exploitation concernée. Ces deux conditions introduites dans le règlement sont indispensables, quand on sait les risques de contournement des règles de construction en zone agricole, contournement intentionnel ou lié à des successions. Il n'en reste pas moins qu'un logement de fonction agricole (de même que*

[2] *A cet égard il peut être choquant de lire dans l'avis du SCOTERS sur le projet que le nombre de places de stationnement lui semble particulièrement élevé et mériterait d'être reconsidéré à la baisse.*

l'exploitation d'ailleurs) pourra être revendu à un non agriculteur pour un usage non agricole, en toute légalité : c'est une faille majeure du dispositif de construction en zone agricole.

7. Règlement graphique au 1/2000ème

→ Commentaires du commissaire enquêteur

On observe sur le règlement graphique au 1/2000e que la délimitation de l'OAP du vieux village ne contourne qu'une partie de la zone UA, alors que le document des orientations d'aménagement et de programmation représente l'OAP du vieux village sur l'entièreté de la zone UA. On notera que le PADD ne distingue pas, dans son orientation 4, une telle sectorisation partielle de la zone urbaine ancienne, pas plus que le rapport de présentation.

Le tissu urbain traditionnel de Schaeffersheim est composé d'anciens corps de ferme ; par ses volumes souvent imposants et sa qualité architecturale, il offre un ensemble remarquable et représentatif du village alsacien (rapport de présentation p. 268). C'est la raison pour laquelle il serait logique que l'ensemble de la zone UA bénéficie de l'OAP Vieux village, en conformité avec l'axe A, orientation 4 du PADD, et au risque de créer deux zones dans le vieux village avec des règles différentes.

En conclusion il est impératif de rendre compatibles entre eux les documents susvisés et, si la volonté de la Commune est de sectoriser partiellement l'OAP du vieux village, d'en mentionner de façon circonstanciée les motivations.

8. Règlement graphique au 1/5000ème

→ Commentaires du commissaire enquêteur

Les commentaires apportés au règlement graphique au 1/2000e valent également pour le règlement graphique au 1/5000e.

9. Annexes

- **Liste des servitudes d'utilité publique**
- **Plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000ème**
- **Note relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés**
- **Plan des annexes relatif au secteur d'isolement acoustique au 1/5000ème**
- **Notice technique relative au réseau d'assainissement**
- **Plan du réseau d'assainissement au 1/2000ème**
- **Notice technique relative au réseau d'eau potable**
- **Plan du réseau d'eau au 1/2000ème**

→ Commentaires du commissaire enquêteur sur les annexes

L'annexe relative aux ***ordures ménagères*** *fait état, pour la collecte sélective des déchets ménagers, de «* 167 conteneurs répartis sur l'ensemble du territoire en 45 points d'apport volontaire *». On présume que ces conteneurs sont répartis sur le territoire de la communauté de communes du Pays d'Erstein, compétente en la matière. S'agissant du dossier du PLU de Schaeffersheim, ce document aurait mérité de préciser le nombre de conteneurs et de points d'apport volontaire, et surtout leur localisation, sur le ban de Schaeffersheim.*

S'agissant de la note technique relative à ***l'assainissement****, on lit que le* ***réseau d'assainissement est unitaire****, ce qui est malheureusement encore le cas de la grande majorité des secteurs anciens en Alsace comme ailleurs. Les réseaux unitaires posent une difficulté écologique importante en ce qui concerne la qualité du traitement des eaux dans les stations d'épuration. Mais on comprend bien que les coûts très importants de transformation des réseaux unitaires en réseaux séparatifs expliquent le maintien des anciens réseaux unitaires.*

Fort heureusement, le principe général de gestion des eaux pluviales indiqué dans cette annexe est ***que les nouvelles zones d'extension seront assainies en mode séparatif****, ce qui est aujourd'hui le minimum auquel le citoyen peut s'attendre. Ce sera le cas du futur lotissement de la rue Waltersweier, ainsi que de la zone 2AU du lieu-dit Limersheimerweg. En revanche il n'est pas indiqué dans la note technique que l'extension prévue de la zone UX sera assainie en mode séparatif. Il paraît nécessaire de recommander de prévoir cette disposition dans le règlement pour l'extension de la zone UX.*

V - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA), RÉPONSES DE LA COMMUNE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cinq des personnes publiques associées (PPA) sollicitées ont répondu à la notification du projet par le Maire, à savoir le SCOTERS, le Sous-préfet du Bas-Rhin, la Chambre d'agriculture, la MRAE et le Conseil Départemental du Bas-Rhin. [3] J'ai soumis les synthèses de ces avis à la Commune, en complément au compte-rendu des observations du public, en sollicitant ses positions sur les principaux points soulevés. (on trouvera les avis en annexes)

1. Avis de la MRAE du Grand Est du 7.08.2019

La MRAE, qui a le rôle d'Autorité environnementale pour le projet de PLU, fait les recommandations suivantes :

- **Protéger les vergers et jardins familiaux par un zonage spécifique pour une meilleure prise en compte de la trame verte**.

  → ***Réponse de la Commune*** *: La Commune envisage l'identification des secteurs / parcelles de vergers existant à la périphérie du village, au titre de l'article L.151-23. Ils seront matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage et des dispositions visant leur préservation seront intégrées dans le règlement littéral. La délimitation de cette trame est encore à finaliser. → Le zonage et le règlement sont modifiés.*

- **Prendre en compte l'enjeu Crapaud vert dans les OAP et le règlement**.

  → ***Réponse de la Commune*** *: Les OAP préciseront la nécessité de prévoir des zones de refuge et le rétablissement de continuités de passage sous les voies à créer. → Les OAP sont complétées sur ce point.*

[3] La CDPENAF n'ayant pas émis d'avis dans le délai suite à son courrier du 11 juin 2019, son avis est réputé favorable tacitement.

- **Analyser l'impact de la zone 2AU sur les arbres fruitiers et les haies**.

  → ***Réponse de la Commune*** *: Le rapport de présentation est complété sur ce point.*

- **Respecter le calendrier de nidification pendant les travaux des zones d'extension urbaine**.

  → ***Réponse de la Commune*** *: Aucun impact sur le PLU, la Commune ayant « simplement » le devoir d'encadrer les dates de travaux. Le respect du calendrier de nidification est déjà rappelé dans le rapport de présentation (p. 178 « Evaluation environnementale – 4.1.2. Effets sur la faune ».* Cf extrait en annexes.

- **Revoir le zonage du règlement graphique afin de classer en zone inconstructible les secteurs agricoles concernés par le risque d'inondation**.

  → ***Réponse de la Commune*** *: Les limites des zones inondables en zone A concernent des terrains en bordure de la zone bâtie et visés par l'interdiction de construire un bâtiment agricole à moins de 150 m des zones U et AU. La zone inondable « agricole » est de fait inconstructible. Toutefois le règlement de la zone A sera complété pour interdire les constructions dans la zone inondable matérialisée au plan de règlement. → Le règlement est complété.*

  → ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Il semble que la Commune ne répond pas exactement à la question telle que posée par la MRAE dans son avis. L'Autorité environnementale «* recommande de revoir le zonage du règlement graphique afin de classer les secteurs A concernés par le risque d'inondation en zone inconstructible. *» L'échelle de l'extrait de l'atlas des zones inondables présenté en p. 114 du rapport de présentation ne permet pas de bien se rendre compte de son périmètre, mais il semble effectivement que le découpage du hachuré bleu sur le plan graphique ne correspond pas bien.*

  Notamment, on peut s'interroger quant au découpage d'une sorte d'enclave dans la zone inondable, en bordure de cours d'eau et en zone agricole, sur une partie de la parcelle 214 et sur les parcelles attenantes à l'ouest 213, 211, 210 et 208, pour une raison qui n'est pas indiquée dans le dossier d'enquête. ***Dans l'hypothèse où ces parcelles et/ou d'autres parcelles seraient identifiées comme***

***inondables dans le PGRI, on recommandera logiquement à la Commune de modifier le document graphique pour les intégrer dans la zone inondable**.*

- **Compléter l'évaluation environnementale en caractérisant la nappe et les risques de pollution occasionnés par le développement urbain, et en décrivant les mesures de prévention des pollutions envisagées**.

  → ***Réponse de la Commune** : Le rapport de présentation sera complété avec l'analyse des incidences du projet de PLU sur la nappe. → Le rapport de présentation est complété.*

- **Mieux masquer la ZA d'Erstein par des dispositifs arbustifs et arborés**.

  → ***Réponse de la Commune** : La bande arborée destinée à organiser une transition entre l'espace agricole et la future zone d'habitat est déjà figurée aux OAP. Le renforcement de cette zone se ferait au détriment d'une intégration paysagère harmonieuse. → Le PLU n'est pas modifié sur ce point.*

2. Avis du Sous-préfet de Sélestat du 12.07.2019

Le sous-préfet appelle à la prise en compte des remarques suivantes :

- **Revoir l'écriture du règlement du secteur Ne (prévision d'un STECAL de 2,87 Ha, volonté communale d'y autoriser uniquement l'extension du club house, règlement de la zone N admettant une emprise au sol de 500 m^2 maximum).**

  → ***Réponse de la Commune** : Le règlement est revu pour réduire à 400 m^2 l'emprise au sol maximale autorisée en secteur Ne. → Le règlement est modifié sur ce point.*

→ ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: La Commune réduit l'emprise au sol maximale à 400 m² (à la place de 500 m² dans le projet), ne répondant pas en cela à la demande du sous-préfet, qui évoque l'extension du club-house indiquée comme étant l'unique extension dans une limite de 40 % de de l'emprise au sol actuelle, ce qui porterait la superficie totale du club-house agrandi à 238 m². Dans la mesure où la Commune ne dit pas qu'elle envisage d'augmenter le pourcentage de 40 %, on ne comprend donc pas bien la modification à 400 m², qui correspondrait à une augmentation de 135 % environ. Il conviendrait donc que ce défaut de concordance soit rectifié dans le rapport de présentation.*

- **Faire état de la servitude SPSE dans le rapport de présentation**.

→ ***Réponse de la Commune*** *: Le rapport de présentation est complété (partie « Etat initial de l'environnement »). → Le rapport de présentation est complété.*

- **Exclure de la zone UX le secteur à dominante humide dans son tiers sud.**

→ ***Réponse de la Commune*** *: Les terrains concernés sont exploités en maïsiculture. La Commune maintient le classement en zone UX. → Le PLU n'est pas modifié sur ce point.*

→ ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: On ne saisit pas bien en quoi le fait que les terrains situés dans une zone à dominante humide dans le tiers sud de la zone UX, dont il est demandé l'exclusion dans l'extension projetée, justifie leur maintien dans ladite extension de la zone UX.*

- **Ne pas élargir la possibilité de construire dans la zone UX, à des logements accessoires à une activité (écriture précédente : logements nécessaires de fonction et de gardiennage).**

→ ***Réponse de la Commune*** *: Le code de l'urbanisme précise les différentes destinations et sous-destinations de constructions pouvant faire l'objet de règles différenciées. Les logements de fonction ou de*

gardiennage ne constituent pas une sous-destination de construction identifiée dans ce cadre. En revanche, ils constituent un local accessoire à l'activité économique, qui en a besoin pour assurer son fonctionnement normal. C'est pourquoi le règlement du PLU autorise les constructions de logements dès lors qu'elles sont accessoires à une activité économique en zone UX. Cette rédaction n'est pas modifiée. → Le règlement n'est pas modifié.

- **Retenir la part minimum de logements intermédiaires en zone 1AU à 25 % au lieu de 20 %.**

  → ***Réponse de la Commune*** *: L'OAP est modifiée sur ce point.*

- **Rappeler au règlement que les installations nécessaires à des équipements collectifs pouvant être autorisés en zone N ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière.**

  → ***Réponse de la Commune*** *: Le règlement est complété sur ce point.*

- **Compléter le rapport de présentation par les recensements des anciennes décharges communales ou zones de dépôts sauvages de déchets ou autres pollutions du milieu souterrain.**

  → ***Réponse de la Commune*** *: Le rapport de présentation (« Etat initial de l'environnement ») est complété.*

  → ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Cette demande du Sous-préfet revêt une utilité particulière, quand on sait que de nombreux sites d'anciennes décharges communales ou de dépôts sauvages de déchets ou autres pollutions, ne sont pas répertoriés dans les bases de données BASOL et BASIAS, alors que les communes en ont logiquement la mémoire. Cette identification peut aussi permettre de pallier des litiges futurs entre vendeurs et acquéreurs de parcelles concernées.*

3. Avis du Syndicat mixte pour le SCOTERS (non daté)

- **Garantir une part minimale de 25 % de logements intermédiaires dans les extensions urbaines.**

  → ***Réponse de la Commune*** *: L'OAP est modifiée sur ce point.*

  → ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Si la Commune n'a guère le choix pour satisfaire cette exigence du SCOTERS, le fait est que la densification de l'habitat est néfaste pour le cadre de vie, à Schaeffersheim comme ailleurs, en termes de promiscuité des habitants génératrice de litiges, de pollution automobile, plus généralement de moindre qualité de vie.*

- **Garantir une part minimale de 25 logements / Ha.**

  → ***Réponse de la Commune*** *: L'OAP (p. 11/16, 3.2. Orientations d'aménagements, alinea b « en termes d'habitat ») précise déjà ce point. → L'OAP n'est pas modifiée.*

  → ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Les commentaires précédents sont applicables également à cette mesure de densification de l'habitat.*

4. Avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace du 22.07.2019

La Chambre d'agriculture formule les demandes suivantes :

- **Limiter l'emprise du STECAL Ne au strict nécessaire (club house + extension soit 240 m^2 au total), en excluant la parcelle agricole.**

→ ***Réponse de la Commune*** *: Les limites du secteur Ne sont revues pour en exclure les parcelles 139 et 140 qui sont reclassées en zone A. Le règlement du secteur Ne sera revu. → Les règlements graphique et littéral sont rectifiés.*

→ ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Ce point a également été soulevé par le Sous-préfet. La Commune réduit l'emprise au sol maximale à 400 m² au lieu de 500 m² dans le projet, ce qui correspond à une augmentation de 135 % environ de l'emprise au sol du club-house, au lieu des 40 % maximum prévus. Les motivations ne sont pas données par la Commune.*

- **Modifier l'étude d'impact sur l'activité agricole (STECAL, démarche ERC).**

→ ***Réponse de la Commune*** *: les conclusions de l'étude sont revues, complétées et nuancées. → Le rapport de présentation est complété.*

- **Retirer du règlement la règle d'éloignement, pour les nouvelles constructions agricoles, de 150 m des zones constructibles et à urbaniser.**

→ ***Réponse de la Commune*** *: Contrairement au POS devenu caduc, la Commune a ouvert très largement la possibilité d'implanter des bâtiments d'exploitation agricole. Par cette règle de recul minimal de 150 m des habitations, elle se donne la possibilité d'éviter la constructibilité agricole trop proche des habitants et souhaite ainsi éviter les nuisances et risques pour la santé humaine. → Le PLU n'est pas modifié sur ce point.*

→ ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Lorsque l'on connaît la multiplication des procédures en troubles anormaux de voisinage engagées par les néo-ruraux à l'encontre des agriculteurs, on ne peut que comprendre et être d'accord avec l'introduction d'une précaution d'obligation de distance de 150 m entre nouveaux bâtiments agricoles et habitations. Ne pas prendre cette précaution serait semer les graines de futures procédures en justice.*

- **Prévoir une hauteur maximale des constructions agricoles de 13 m au lieu de 10 m.**

  → ***La Commune a omis de répondre*** *sur ce point.*

  → ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Une hauteur de 10 m maximum pour les nouveaux bâtiments apparaît satisfaisante pour les usages agricoles. Néanmoins une hauteur de 13 m pourrait être acceptable sous condition d'obligation de création de toitures à pente traditionnelle, qui s'intègreraient plus aisément dans le paysage que les toits à faible pente ou les toits plats comme on en voit malheureusement de plus en plus porter préjudice au paysage. En ce sens l'exception dont bénéficient les bâtiments publics ou d'intérêt collectif pour cette disposition de hauteur, demande à être supprimée, afin que tous les bâtiments nouveaux, qu'ils soient agricoles, publics ou d'intérêt collectif, ne puissent pas porter atteinte au paysage. On fera cette recommandation à la Commune.*

- **Réduire la distance prévue de 15 m minimum entre les constructions en zone agricole et les berges des cours d'eau, en se référant au recul de 6 m généralement admis.**

  → ***Réponse de la Commune*** *: Le SCOTERS prévoit le maintien d'un corridor écologique le long des cours d'eau d'une largeur minimale en zone agricole de 30 m, hors largeur du cours d'eau. Le PLU traduit cet objectif par le biais d'une marge de recul de 15 m par rapport aux cours d'eau. Afin de garantir la compatibilité du PLU de Schaeffersheim avec le SCOTERS, le règlement est maintenu. → Le PLU n'est pas modifié.*

  → ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Compte tenu de la qualité médiocre des eaux superficielles dans le bassin versant (rapport de présentation p. 47), la distance de 15 m prévue entre les constructions nouvelles en zone agricole et les berges des cours d'eau fait figure de strict minimum. A cet égard on ne peut que s'interroger sur la réduction de cette distance de 15 m à 5 m le long des parcelles agricoles 211 et 213. On recommandera à la Commune de modifier le règlement graphique afin de rétablir la continuité du corridor écologique C147 avec la distance de 15 m le long de ces deux parcelles.*

5. Avis du Conseil départemental du Bas-Rhin du 30.09.2019

(avis reçu hors délai le 04/10/2019 et intégré en tant qu'observation dans le registre d'enquête publique)

Le Conseil Départemental présente la demande suivante :

- **Adapter le zonage UX à un parking public de covoiturage en entrée ouest de Schaeffersheim, et inclure cette possibilité dans l'OAP.**

> → ***Réponse de la Commune*** *: Le règlement de la zone UX est modifié pour permettre les aires de stationnement public. Les OAP sont complétées par un principe visant la mise en œuvre d'une aire de co-voiturage. → Le règlement littéral et les OAP sont complétés sur ce point.*

VI – SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA COMMUNE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les permanences ont connu une affluence relativement bonne. Par souci d'efficacité, j'ai transcrit moi-même dans le registre d'enquête, avec l'accord des intéressés et sous leur contrôle, leurs observations, en mentionnant leurs noms, qualités et communes de résidence ; elles ont été signées de leur main après relecture de leur part.

D'autre part deux observations ont été déposées hors permanences sur le registre dématérialisé.

Au total ce sont 10 observations qui ont été déposées.

Après avoir, le 31.10.2019, communiqué à la Commune le procès-verbal de synthèse des observations du public (ainsi que des questions complémentaires de ma part sur les avis des personnes publiques associées (PPA), le Maire de Schaeffersheim m'a adressé les réponses de la Commune.

On reprendra les observations du public et les réponses apportées par la Commune, avant d'y apporter des commentaires.

1. Observation de du 3.10.2019

Mmes
demandent en leurs noms et ceux de , que leurs parcelles indivis section 4 n° 50 et 51, qui étaient constructibles dans les années 1970, et en ont été exclues par la suite, soient réintégrées dans la zone constructible. Elles ont pour objectif la construction de quatre maisons dont une destinée à l'une des quatre sœurs et les trois autres aux enfants des trois autres sœurs.

→ ***Réponse de la Commune*** *: La délimitation des zones constructibles a été définie pour répondre aux besoins en logements, en prenant en compte les politiques nationales de limitation de la consommation de foncier. De fait, la Commune étant limitée en capacités d'extension, elle*

ne peut envisager d'étendre les zones constructibles. Elle favorise ainsi l'optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. → Les limites des zones urbaines ne sont pas modifiées.

→ ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Il apparaît effectivement que les communes ont peu de latitude aujourd'hui pour étendre les terrains constructibles ; elles sont appelées à se cantonner dans les besoins estimés par le SCOTERS, dont Schaeffersheim n'est que l'une des 105 communes dont Strasbourg. En outre le SCOTERS, lui-même soumis à des textes supérieurs, assigne aux communes, via leurs PLU, des règles de densification de l'habitat (que je déplore personnellement) qui expliquent certainement la modification des espaces constructibles de l'ancien POS au bénéfice du futur lotissement densifié de la rue Waltersweier.*

2. Observation de du 3.10.2019

demandent que la parcelle section 4 n° 160 (environ 36 ares), propriété des grands-parents de Mme contiguë à la zone constructible, y soit intégrée pour leur permettre de construire leur maison. Les grands-parents il y a une quarantaine d'années, puis les parents il y a une vingtaine d'années, avaient fait des demandes similaires.

→ ***Réponse de la Commune*** *: La délimitation des zones constructibles a été définie pour répondre aux besoins en logements, en prenant en compte les politiques nationales de limitation de la consommation de foncier. De fait, la Commune étant limitée en capacités d'extension, elle ne peut envisager d'étendre les zones constructibles. Elle favorise ainsi l'optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. De plus, la parcelle n° 160 n'est pas desservie directement par les réseaux publics et ne dispose pas d'un accès direct sur la voie publique. → Les limites des zones urbaines ne sont pas modifiées.*

→ ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Il apparaît effectivement que les communes ont peu de latitude aujourd'hui pour étendre les terrains constructibles ; elles sont appelées à se cantonner dans les besoins estimés par le SCOTERS, dont Schaeffersheim n'est que l'une des 105 communes dont Strasbourg. En outre le SCOTERS, lui-même soumis à des textes supérieurs, assigne aux communes, via leurs PLU, des règles de densification de l'habitat (que je déplore*

personnellement) qui expliquent certainement la modification des espaces constructibles de l'ancien POS au bénéfice du futur lotissement densifié de la rue Waltersweier.

3. Observation [anonyme] par courrier du 8.10.2019

Une personne anonyme indique qu'elle a cru comprendre que les zones UB n'ont pas été modifiées, mais que pourtant les parcelles 177 et 329 y ont été intégrées ; elle demande la justification de ce changement et s'il est équitable.

→ ***Réponse de la Commune*** *: Concernant la parcelle 329 : il s'agit d'une erreur de classement au regard de l'usage réel du terrain (parcelle arrière = réseaux desservant la zone UX). → La Commune envisage son reclassement en UX. Concernant la parcelle 177 : des gênes susceptibles de nuire à la bonne coexistence entre habitat et activité sont signalées, des nuisances sonores ayant déjà été mises en évidence. → La Commune envisage son reclassement en UX.*

→ ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: On ignore dans quelles circonstances ces deux parcelles ont été rajoutées dans la zone UB, pour en être ensuite retirées en principe suite à cette observation. La ligne de conduite adoptée par la Commune étant de concentrer le logement dans le futur lotissement, il semble cohérent, pour mettre les propriétaires sur le même pied d'égalité, de ne pas accorder de petites extensions de zone UB ici ou là.*

4. Observation de du 14.10.2019 (registre dématérialisé)

relève que l'article en page 29 du projet de règlement interdit tout nouvel accès sur la rue de la Mésange, et rappelle que sa propriété possède un accès depuis toujours sur cette rue dont il ne peut envisager qu'il devienne interdit, et suggère de supprimer l'alinea concerné.

→ ***Réponse de la Commune*** *: La configuration de la voirie ne permet pas de créer un nouvel accès sur cette voirie. Pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès ne peut être autorisé. De plus, en cohérence avec l'article 3.1.3. du même article, l'accès doit être*

positionné là où la gêne est la moindre. → Le PLU n'est pas modifié sur ce point.

→ ***Commentaires du commissaire* enquêteur** *: Le courrier ne précise pas de quelle parcelle de la rue de la Mésange il s'agit. Pour il s'agit d'un accès de longue date, alors que la réponse de la Commune évoque un nouvel accès. Le point 3.1.5. du règlement de la zone UA, page 27 et non 29, précise que tout nouvel accès direct sur la rue de la Mésange est interdit. Il règle donc exclusivement les nouveaux accès. Quant au point 3.1.3. il ne permet pas de supprimer des accès existants, mais seulement d'autoriser une construction sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans le cas de il semble donc que le projet de PLU permettrait tout au plus de fonder, le cas échéant, un refus de permis de construire sur la parcelle concernée s'il était établi que la gêne pour la circulation est plus importante par l'accès de la rue de la Mésange que par l'autre accès dont le nom de rue n'est pas précisé.*

5. Observation de du 19.10.2019

font suite à leur courrier du 14.09.2019. Ils exposent les raisons de l'augmentation des nuisances sonores dues au trafic routier devant leur maison du 34 rue Principale, et qu'ils ont constaté une modification de la hauteur des murs de clôture dans cette voie par rapport au POS, de 2 mètres à 0,80 mètre. Ils souhaitent que compte tenu de la spécificité de cet axe passant, les riverains puissent se prémunir du bruit s'ils le souhaitent. Ils proposent le maintien de la hauteur de 2 mètres pour la rue Principale.

→ ***Réponse de la Commune*** *: Le règlement du PLU prévoit, en secteur UA, la possibilité de réaliser une clôture en mur plein de 2.00 m (alinea 2.1.14. de l'article relatif à la hauteur des constructions, p. 25). Cette disposition, combinée à l'alinea 2.2.7. du même secteur UA réglementant les caractéristiques architecturales des clôtures, permet la réalisation d'une clôture en mur plein d'une hauteur maximale de 2.00 m. Ces dispositions reprennent celles du POS. → Le PLU n'est pas modifié sur ce point.*

→ ***Commentaires du commissaire* enquêteur** *:*

ne seront probablement pas les derniers à être induits en erreur par l'article 2.2.7. dont la rédaction projetée est imparfaite puisqu'il faut aller rechercher l'article 2.1.14. pour savoir que les clôtures peuvent être élevées jusqu'à 2 m. En revanche la réponse de la Commune n'est pas tout à fait juste puisqu'il n'est pas écrit que les clôtures (entre 0,80

m et 2,00 m s'entend) peuvent être en mur plein, sauf à interpréter le titre « Hauteur des constructions » comme s'agissant de clôtures en murs pleins, ce qui serait inexact. En réalité il conviendrait simplement de définir les caractéristiques des clôtures en fonction des secteurs. Dans le cas de cette observation, on se situe en bordure de la voie la plus passante du village, qui est d'ailleurs le seul secteur du village soumis à réglementation acoustique dans l'annexe du dossier d'enquête relative au bruit ; une clôture en mur plein semble donc appropriée, ce qui ne doit pas empêcher d'autres riverains d'être libres de ne pas clôturer ou de choisir un autre type de clôture. Mais il conviendrait que ceci ressorte clairement de l'article 2.2.7., ce qui n'est pas le cas.

6. Observation de du 19.10.2019

est venue vérifier sur le projet graphique que les parties constructibles de ses parcelles n° 215 et 216 figurent toujours dans le PLU comme elles l'étaient dans le POS.

→ ***Réponse de la Commune*** *: Les parties « sud » des parcelles 215 et 216 sont bien intégrées en zone UB du PLU arrêté.*

→ ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Cela ressortait du règlement graphique mais ainsi aura confirmation officielle.*

7. Observation de du 19.10.2019

demande au nom de son épouse une extension constructible de la parcelle n° 43, sur la parcelle contiguë n° 137. Cette demande avait déjà été faite en 2001 par le père de Madame, et ils joignent une lettre du maire de l'époque selon lequel rien ne s'y opposait et que pouvait confirmer sa demande lors de l'enquête publique.

→ ***Réponse de la Commune*** *: La délimitation des zones constructibles a été définie pour répondre aux besoins en logements, en prenant en compte les politiques nationales de limitation de la consommation de foncier. De fait, la Commune étant limitée en capacités d'extension, elle ne peut envisager d'étendre les zones constructibles. Elle favorise ainsi*

l'optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. → Les limites des zones urbaines ne sont pas modifiées.
→ ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Il apparaît effectivement que les communes ont peu de latitude aujourd'hui pour étendre les terrains constructibles ; elles sont appelées à se cantonner dans les besoins estimés par le SCOTERS, dont Schaeffersheim n'est que l'une des 105 communes dont Strasbourg. En outre le SCOTERS, lui-même soumis à des textes supérieurs, assigne aux communes, via leurs PLU, des règles de densification de l'habitat (que je déplore personnellement) qui expliquent certainement la modification des espaces constructibles de l'ancien POS au bénéfice du futur lotissement densifié de la rue Waltersweier.*

8. Observation de du 19.10.2019

souhaite que la partie nord de ses deux parcelles section 3 n° 205 et 206, qui constituent actuellement un jardin d'agrément clôturé attenant à sa parcelle section UB n° 31, soit incluse dans la zone UB.

D'autre part, ayant sur sa parcelle section 3 n° 203 un projet de construction d'un hangar de stockage de matériel agricole situé à 30 mètres des habitations, il demande que soit suivi l'avis de la chambre d'agriculture du 22.07.2019 demandant le retrait de la règle projetée d'une distance obligatoire de 150 mètres minimum pour les nouvelles constructions en cas de nouvelle implantation d'une exploitation agricole.

→ ***Réponse de la Commune*** *: La délimitation des zones constructibles a été définie pour répondre aux besoins en logements, en prenant en compte les politiques nationales de limitation de la consommation de foncier. De fait, la Commune étant limitée en capacités d'extension, elle ne peut envisager d'étendre les zones constructibles. Elle favorise ainsi l'optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. → Les limites des zones urbaines ne sont pas modifiées.*

→ ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: En ce qui concerne les parcelles 205 et 206 j'ai indiqué à lors de sa venue que le fait que ses parcelles soient clôturées et utilisées en jardin d'agrément n'était pas suffisant pour les intégrer d'office à la zone UB. Il apparaît effectivement que les communes ont peu de latitude aujourd'hui pour étendre les terrains constructibles ; elles sont appelées à se cantonner dans les besoins estimés par le SCOTERS, dont Schaeffersheim est l'une des 105 communes dont Strasbourg. En outre le SCOTERS, lui-même soumis à des textes supérieurs, assigne aux communes, via leurs PLU, des règles de densification de l'habitat (que*

je déplore personnellement) qui expliquent certainement la modification des espaces constructibles de l'ancien POS au bénéfice du futur lotissement densifié de la rue Waltersweier. Concernant le second point relatif à un projet de hangar agricole sur la parcelle 203, la Commune a omis de répondre. Néanmoins la règle d'une distance obligatoire de 150 m par rapport aux habitations, que la chambre d'agriculture proposait de retirer, et qui a été maintenue par la Commune, ne permet pas cette construction qui se situe à 30 m des habitations.

9. Observation de du 24.10.2019 (registre dématérialisé)

soulève les cinq points successifs suivants :

- Dans le projet de règlement de la zone UA, les dispositions lui laissent penser que seules les toitures à deux pans sont autorisées ; il propose que les toits à faible pente et les toits plats puissent être également autorisés. D'autre part il demande si les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions visées à l'article 2.2.2. sont applicables aux vérandas, et s'il ne faudrait pas préciser le régime dérogatoire.

→ ***Réponse de la Commune*** *: Le règlement est complété pour préciser la règle et introduire un régime dérogatoire pour les vérandas.*

→ ***Commentaire du commissaire*** **enquêteur** *: On peut admettre des règles dérogatoires pour les vérandas. En revanche en ce qui concerne la deuxième partie de cette observation, à laquelle la Commune n'a pas répondu, il paraît évident que les toits à faible pente et surtout les toits plats ne devraient en aucun cas être autorisés dans la zone UA qui est le vieux village, c'est-à-dire le secteur patrimonial du Schaeffersheim. Une telle mesure serait d'ailleurs en contradiction avec le PADD et l'OAP.*

- Concernant le futur lotissement, il demande si la hauteur maximale des constructions fixée à 12 m au faîtage et à 9 m à l'acrotère, qui équivaut à R+2 avec toit à faible pente, est visuellement souhaitable dans le paysage agricole.

→ ***Réponse de la Commune*** *: Le règlement est complété pour limiter la possibilité de réaliser des toits plats.*

→ ***Commentaire du commissaire*** **enquêteur** *: On ne comprend pas bien la réponse de la Commune dans la mesure où l'on peut déduire du rédactionnel de qu'il estime que les pentes de toit des maisons « traditionnelles » du futur lotissement mériteraient d'être plus fortes dans un paysage où elles seront visibles de loin (observation qui est d'ailleurs en contradiction avec la précédente). Autoriser la construction de toits plats en zone 1AU, même avec une possibilité limitée de le faire, n'est ni cohérent ni souhaitable, les toits plats ne correspondant en rien au paysage urbain alsacien traditionnel ni à celui de Schaeffersheim. On recommandera à la Commune de ne pas autoriser les toits plats en zones 1AU et UB comme en zone UA.*

- Concernant encore le futur lotissement, il ne lui semble pas judicieux que la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées s'applique aussi aux cheminements piétons et demande si le recul ne pourrait pas être réduit.

→ ***Réponse de la Commune*** *: Le règlement est également complété sur ce point.*

- Toujours pour le futur lotissement, il observe qu'il est bordé par des chemins d'exploitation, et que l'accès aux terrains à bâtir serait possible depuis ces chemins agricoles, ce qui ne lui semble pas judicieux pour préserver une zone tampon autour de la zone.

→ ***Réponse de la Commune*** *: Le règlement est complété pour interdire les accès aux terrains sur ces chemins.*

- Concernant le schéma de principe des OAP, qui localise l'habitat plus dense en milieu de zone, il demande s'il serait possible, dans un souci de mixité sociale, de densifier l'ensemble de la zone.

→ ***Réponse de la Commune*** *: Les OAP (schéma de principe) sont précisées pour faciliter la densification du secteur.*

→ ***Commentaire du commissaire*** **enquêteur** *: Le futur lotissement subit déjà les contraintes de densification du SCOTERS : 25 logements minimum par hectare et 25 % minimum de logements intermédiaires (individuel dense, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, petits collectifs). La densification porte en elle les germes des conflits de voisinage et un cadre de vie peu qualitatif. Faut-il encore y rajouter ?*

10. Observation de du 25.10.2019

intervient au nom de ses parents , pour les parcelles n° 40, 151 et 152. Lors de la réunion publique la parcelle 151 était comme par le passé en zone UB2. Quant à la parcelle 152 elle était présentée nouvellement en zone UB2, en raison d'une compensation promise par le maire consécutive à la suppression de la zone constructible d'un terrain d'une vingtaine d'ares il y a près de 20 ans. Or dans le projet les parcelles 151 et 152 ont été exclues de la zone constructible. Elle demande que la parcelle 151 soit réintégrée en zone UB, et qu'un passage soit autorisé sur la parcelle 152 pour l'accès à la construction future.

→ ***Réponse de la Commune*** *: La délimitation des zones constructibles a été définie pour répondre aux besoins en logements, en prenant en compte les politiques nationales de limitation de la consommation de foncier. De fait, la Commune étant limitée en capacités d'extension, elle ne peut envisager d'étendre les zones constructibles. Elle favorise ainsi l'optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. → Les limites des zones urbaines ne sont pas modifiées.*

→ ***Commentaires du commissaire*** **enquêteur** *: Il apparaît effectivement que les communes ont peu de latitude aujourd'hui pour étendre les terrains constructibles ; elles sont appelées à se cantonner dans les besoins estimés par le SCOTERS, dont Schaeffersheim est l'une des 105 communes dont Strasbourg. En outre le SCOTERS, lui-même soumis à des textes supérieurs, assigne aux communes, via leurs PLU, des règles de densification de l'habitat (que je déplore personnellement) qui expliquent certainement la modification des espaces constructibles de l'ancien POS au bénéfice du futur lotissement densifié de la rue Waltersweier.*

B – CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

B – CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans cette enquête publique relative à la transformation du POS de Schaeffersheim en PLU, la procédure s'est déroulée correctement et dans le respect des règles (information du public, tenue des permanences, clôture de l'enquête…).

La bonne information du public mise en place par la Commune a eu pour effet un déplacement du public en assez bon nombre aux permanences. Parmi les observations déposées, une partie émanait d'habitants désireux de voir leurs parcelles passer en zone constructible.

L'analyse de l'ensemble des pièces du dossier d'enquête (en particulier rapport de présentation, PADD, OAP et règlements écrit et graphique), m'a conduit à faire de nombreux commentaires sur certains sujets, comme je l'ai fait également sur les avis des personnes publiques associées (PPA) et sur les observations du public, ainsi que sur les réponses apportées par la Commune.

Ces commentaires ont entraîné différentes observations et appréciations de ma part qui se traduisent au travers des présentes conclusions, dont le législateur exige du commissaire enquêteur qu'elles soient personnelles et motivées.

- ***Prise en compte dans le PLU du patrimoine architectural et du paysage urbain traditionnels de Schaeffersheim***

Le tissu urbain traditionnel du centre ancien de Schaeffersheim est composé d'anciens corps de ferme ; par ses volumes souvent imposants et sa qualité architecturale, il offre un ensemble remarquable et représentatif du village alsacien.

De fait, l'OAP relative au vieux village de Schaeffersheim prévoit, pour les nouvelles constructions, de respecter l'aspect, les matériaux et les formes des constructions existantes ainsi que de leurs toitures.

Or j'observe sur le règlement graphique au 1/2000e que la délimitation de l'OAP du vieux village ne comprend qu'une partie de la zone UA, alors que le document des orientations d'aménagement et de programmation représente l'OAP du vieux village sur l'entièreté de la zone UA. On notera que le PADD ne distingue pas, dans son orientation 4, une telle sectorisation partielle de la zone urbaine ancienne, pas plus que le rapport de présentation.

C'est la raison pour laquelle il serait logique que l'ensemble de la zone UA bénéficie de l'OAP Vieux village, en conformité avec l'axe A, orientation 4 du PADD, et pour éviter de créer deux zones dans le vieux village obéissant à des règles différentes.

En conclusion sur ce point, il est impératif de faire concorder les documents susvisés et, si la volonté de la Commune est de sectoriser partiellement l'OAP du vieux village, d'en mentionner de façon circonstanciée les motivations.

→ <u>Réserve 1</u> : faire concorder les textes et le document graphique sur le découpage de l'OAP Vieux village.

→ <u>Recommandation 1</u> : faire correspondre l'OAP Vieux village avec la zone UA entière et non sectorisée ; dans la négative, mentionner les motivations circonstanciées d'une sectorisation de la zone UA.

- ***Pentes de toit dans le centre ancien***

Il paraît évident que les toits à faible pente et surtout les toits plats ne devraient en aucun cas être autorisés dans la zone UA qui est le vieux village, c'est-à-dire le secteur patrimonial du Schaeffersheim. Une telle mesure serait d'ailleurs en contradiction avec le PADD et l'OAP Vieux village.

→ <u>Recommandation 2</u> : interdire dans le règlement de la zone UA les toits à faible pente et les toits plats.

- ***Panneaux solaires dans le centre ancien***

Le règlement n'interdit pas, par exception, les ouvrages de production électrique d'énergie solaire (panneaux solaires). A mon avis ceci va à l'encontre de la disposition de l'OAP prévoyant, pour la qualité architecturale, urbaine et paysagère du vieux village, que « la transformation de constructions ainsi que les nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti traditionnel, notamment en matière d'aspect des toitures (couleur, pente). » Il convient donc d'accorder l'OAP et le règlement à ce sujet.

Outre le défaut de concordance avec l'OAP, il est patent que le secteur ancien mérite d'être préservé des panneaux solaires de toiture, lesquels ne s'intègrent pas harmonieusement dans le tissu bâti traditionnel, et ne peuvent que porter, par leur aspect et leur couleur, une atteinte visuelle évidente au paysage urbain en centre ancien. Il serait réellement approprié de cantonner les panneaux solaires dans les zones UB, UX et 1AU.

→ <u>Réserve 2</u> : supprimer dans le règlement l'exception relative aux ouvrages de production électrique d'énergie solaire en zone UA.

- ***Clôtures***

Le projet de règlement prévoit que « Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie. » La hauteur totale maximale des clôtures mériterait d'être précisée ici au lieu de se cacher en point 2.1.14. En effet le lecteur peut interpréter le point 2.2.7. comme si la hauteur maximale de la clôture est de 0,80 mètre, alors que le mur n'est que la base maçonnée de la clôture. Par ailleurs les caractéristiques des clôtures ne sont pas indiquées (végétale, grillagée, panneaux...), ce qui laisse libre cours à un manque d'homogénéité et aux excès visuels dans le secteur patrimonial. Il conviendrait simplement de définir les caractéristiques des clôtures en fonction des secteurs.

→ <u>Recommandation 3</u> : clarifier et compléter ce point du règlement relatif aux clôtures.

- ***Sur le futur lotissement communal et la densification de l'habitat***

L'étude de la consommation foncière et de la capacité de densification montre une emprise pour l'habitat de 25 habitants par hectare en moyenne actuellement. Le futur lotissement de la rue Waltersweier, pour sa part, est soumis aux contraintes de densification imposées par le SCOTERS : 25 logements minimum par hectare et 25 % minimum de logements intermédiaires (individuel dense, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, petits collectifs).

On passe donc de 25 habitants par hectare à 25 logements par hectare. C'est le résultat de la sempiternelle densification urbaine, un concept idéologique et sclérosé qui a la vie dure, imposé par les textes supérieurs, qui n'apparaît ni

justifié ni souhaitable pour Schaeffersheim comme pour beaucoup de communes.

« Densifier les parties agglomérées en permettant la construction sur les terrains vides, tout en assurant la qualité du cadre de vie » : voilà bien une conception de l'urbanisation parfaitement opposée à l'objectif qu'elle poursuit ; en effet l'expérience a montré depuis longtemps que la densification de l'habitat et le comblement des « dents creuses » (les terrains libres en zone constructible) vont à l'encontre de la qualité du cadre de vie.

Car la densification ne peut se faire qu'au détriment des espaces de nature et de respiration (considérés comme des terrains gaspillés par les tenants de la densification), et entraîner une promiscuité des logements, l'augmentation du nombre de véhicules et donc de la pollution, la chasse aux places de stationnement, qui nécessite un jour, comme dans le PADD du PLU de Schaeffersheim, de « réorganiser le stationnement sur l'espace public, redéfinir la place de la voiture dans l'espace urbain », sans parler des atteintes au patrimoine bâti et naturel, en un mot une moindre qualité de vie.

Dans ce contexte, l'orientation visant à « modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain », objectif corollaire de la densification, n'est pas de mise ; en effet il conviendrait de sortir enfin de la croyance selon laquelle les agglomérations peuvent cesser de s'étaler. C'est un voeu irréaliste ; la réalité est que l'augmentation de la population et des besoins en logements et infrastructures a besoin d'espace, et ne peut se contenir qu'au détriment de la qualité de vie des habitats densifiés.

De même, prévoir de « pérenniser les espaces agricoles » (motif principal de la densification) revient à ne pas ouvrir les yeux sur l'évidence que le développement spatial des communes ne peut se faire, principalement, que sur les terrains agricoles ; on peut le déplorer, mais pas l'éviter. L'attractivité tant recherchée par les communes s'opère par le bien-vivre, la qualité de vie, la qualité de l'air que l'on respire, le patrimoine bâti, bien plus que par les habitats densifiés, les difficultés de stationnement et la pollution.

Cette course aveugle à la densification urbaine, qui découle des textes supérieurs avant d'être déclinée au travers des SCOT puis des PLU, est imposée aux communes alors que les habitants y sont majoritairement opposés.

- ***Nombre de places de stationnement pour les nouveaux logements***

Le règlement prévoit une bonne disposition pour atténuer l'un des effets négatifs de la densification qu'est l'augmentation du nombre de véhicules et leurs besoins de stationnement. En effet prévoir 2,5 places de stationnement

par logement nouveau, plus 0,75 place pour les visiteurs en zones UB et 1AU, permet de satisfaire convenablement aux besoins en milieu rural.

- ***Aspect des nouvelles constructions dans les zones IAU et UB***

Autoriser la construction de toits plats en zone 1AU, comme cela est envisagé en réponse à une observation du public, même avec une possibilité limitée de le faire, n'est ni cohérent ni souhaitable, les toits plats ne correspondant en rien au paysage urbain alsacien traditionnel présent à Schaeffersheim, ni aux pentes de toit du lotissement communal existant.

→ <u>Recommandation 4</u> : interdire les toits plats en zones 1AU et UB de même qu'en en zone UA.

- ***Aspect des nouvelles constructions en zone artisanale***

Le traitement de la zone UX est intéressant en ce qui concerne la couleur et l'aspect des façades. Ces dispositions favorisent l'intégration paysagère en entrée de ville. Néanmoins le règlement gagnerait encore à préciser que les bâtiments doivent être d'une architecture sobre, aux lignes simples, et que les toitures, à moins d'être végétalisées, doivent être de couleur foncée, assortie aux façades, dans des matériaux permettant de limiter l'impact visuel dans le paysage.

Concernant la hauteur totale des nouvelles constructions dans l'extension projetée de la zone UX, elle devrait, dans la mesure où l'on se situe en entrée de ville, être inférieure de 2 mètres minimum par rapport aux bâtiments existants, afin de réduire l'impact visuel. Ainsi la hauteur de 9 mètres retenue dans le règlement de la zone UX demande à satisfaire à ce concept et le cas échéant à être revue à la baisse.

→ <u>Recommandation 5</u> : adapter la hauteur maximum des constructions dans l'extension de la zone UX de manière qu'elle soit inférieure de 2 mètres au minimum par rapport à la hauteur moyenne maximale des bâtiments existants.

- ***Aspect des nouvelles constructions en zone agricole***

Une hauteur de 10 m maximum telle que prévue pour les nouveaux bâtiments agricoles apparaît satisfaisante pour les usages agricoles. En revanche l'exception dont bénéficient dans le règlement les bâtiments publics ou d'intérêt collectif pour cette disposition de hauteur, demande à être supprimée, afin que tous les bâtiments nouveaux, qu'ils soient agricoles, publics ou d'intérêt collectif, ne puissent pas porter atteinte au paysage.

→ <u>Recommandation 6</u> : supprimer l'exception de limitation de hauteur pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

- ***Autorisations de constructions en zone agricole***

Dans les zones agricoles A il sera autorisé de construire de nouvelles exploitations agricoles, ainsi que des logements de fonction pour les personnes dont la présence continue sur l'exploitation est nécessaire à son activité ; ces logements devront être construits à moins de 60 m des bâtiments agricoles de l'exploitation concernée.

Ces deux conditions introduites dans le règlement me paraissent indispensables, quand on sait les risques de contournement des règles de construction en zone agricole, contournement intentionnel ou lié à des successions. Il n'en reste pas moins qu'un logement de fonction agricole (de même que l'exploitation d'ailleurs) pourra être revendu à un non agriculteur pour un usage non agricole, en toute légalité : c'est une faille majeure du dispositif de construction en zone agricole.

- ***Règle d'éloignement de 150 m des nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux habitations***

Lorsque l'on connaît la multiplication des procédures en troubles anormaux de voisinage engagées par les néo-ruraux à l'encontre des agriculteurs, on ne peut que comprendre et être d'accord avec l'introduction d'une précaution d'obligation de distance de 150 m entre nouveaux bâtiments agricoles et habitations. Ne pas prendre cette précaution serait semer les graines de futures procédures en justice.

- ***Règle de distance de 15 m des constructions agricoles par rapport aux berges de cours d'eau***

Réduire la distance prévue de 15 m minimum entre les constructions en zone agricole et les berges des cours d'eau, comme l'a demandé la chambre d'agriculture, ne me paraît pas acceptable, et la Commune a bien fait de ne pas l'accepter.

Compte tenu de la qualité médiocre des eaux superficielles dans le bassin versant, la distance de 15 m prévue entre les constructions nouvelles en zone agricole et les berges des cours d'eau fait figure de strict minimum. A cet égard on ne peut que s'interroger sur la réduction de cette distance de 15 m à 5 m le long des parcelles agricoles 211 et 213.

→ **<u>Recommandation 7</u> : modifier le règlement graphique afin de rétablir la continuité du corridor écologique C147 et le recul de 15 m le long des parcelles 211 et 213.**

- ***Périmètre de la zone inondable***

L'Autorité environnementale a recommandé de revoir le zonage du règlement graphique afin de classer les secteurs A concernés par le risque d'inondation en zone inconstructible. Il semble effectivement que le découpage du hachuré bleu sur le plan graphique ne correspond pas bien à la zone inondable. Notamment, on peut s'interroger quant au découpage d'une sorte d'enclave dans la zone inondable, en bordure de cours d'eau et en zone agricole, sur une partie de la parcelle 214 et sur les parcelles attenantes à l'ouest 213, 211, 210 et 208.

→ **<u>Recommandation 8</u> : dans l'hypothèse où les parcelles 214 partie ouest, 213, 211, 210 et 208 et/ou d'autres parcelles sont identifiées comme inondables dans le PGRI, modifier le document graphique afin de les intégrer dans la zone inondable.**

- ***Sur le STECAL***

Suite à une remarque du Sous-préfet, la Commune réduit l'emprise au sol maximale de 500 m^2 à 400 m^2, ce qui correspond à une augmentation de

135 % environ de l'emprise au sol du club-house, au lieu des 40 % maximum prévus.

→ **<u>Recommandation 9</u> : rectifier ce défaut de concordance dans le rapport de présentation.**

- ***Collecte des eaux pluviales***

J'ai constaté que le réseau d'assainissement est unitaire, ce qui est malheureusement encore le cas de la grande majorité des secteurs anciens en Alsace comme ailleurs. Les réseaux unitaires posent une difficulté écologique importante en ce qui concerne la qualité du traitement des eaux dans les stations d'épuration. Mais on comprend bien que les coûts très importants de transformation des réseaux unitaires en réseaux séparatifs expliquent le maintien des anciens réseaux unitaires.

Fort heureusement, le principe général de gestion des eaux pluviales est que les nouvelles zones d'extension seront assainies en mode séparatif, ce qui est aujourd'hui le minimum auquel le citoyen peut s'attendre. Ce sera le cas du futur lotissement de la rue Waltersweier, ainsi que de la zone 2AU du lieu-dit Limersheimerweg. En revanche il n'est pas indiqué dans la note technique que l'extension prévue de la zone UX sera assainie en mode séparatif. Il paraît nécessaire de recommander de prévoir cette disposition dans le règlement pour l'extension de la zone UX.

→ **<u>Recommandation 10</u> : prévoir une gestion des eaux pluviales en mode séparatif pour l'extension de la zone UX.**

- ***Recensement des anciennes décharges communales ou sauvages***

A la demande du Sous-préfet, la Commune a accepté de compléter le rapport de présentation avec les recensements des anciennes décharges communales ou zones de dépôts sauvages de déchets ou autres pollutions du milieu souterrain.

Cette demande revêt une utilité particulière, quand on sait que de nombreux sites d'anciennes décharges communales ou de dépôts sauvages de déchets ou autres pollutions, ne sont pas répertoriés dans les bases de données BASOL et BASIAS, alors que les communes en ont logiquement la mémoire. Cette identification peut aussi permettre de pallier des litiges futurs entre vendeurs et acquéreurs de parcelles concernées.

- ***De manière générale sur le projet de PLU de Schaeffersheim***

Les réserves et recommandations qui précèdent, pour nombreuses qu'elles soient, n'enlèvent rien à la qualité générale du projet de PLU de Schaeffersheim, elles visent à l'améliorer, dans l'intérêt de la Commune et de ses habitants.

Ainsi, eu égard à l'analyse que j'ai pu faire du dossier, aux informations recueillies, aux avis des personnes publiques associées (PPA), aux observations du public, aux réponses apportées par la Commune, et à mon appréhension personnelle du dossier, j'émets un **avis favorable** à l'objet de cette enquête publique, avec les **réserves et recommandations** qui précèdent.

Le commissaire enquêteur,
Jean-Luc Déjeant

Annexes jointes

- *Liste des pièces du dossier d'enquête publique.*
- *Avis des Personnes publiques associées.*
- *Procès-verbal de synthèse des observations du public.*
- *Mémoire en réponse de la Commune.*
- *Demande de délai.*