

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 5 au 24 mars 2025

Commune d'EBERSHEIM (67600)

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme



- Décision de Monsieur le 1er Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg du 18 décembre 2024
Dossier n° E24000128/67

- Arrêté de Monsieur le Maire d'EBERSHEIM du 3 février 2025

Rapport – Conclusions – Avis Motivé

de Madame Joëlle BAUMANN, Commissaire Enquêtrice

Sommaire

Partie 1 - Rapport :	page
Chapitre 1 : Généralités	2
1.1 Cadre général du projet	2
1.1.1 Présentation de la commune d'EBERSHEIM	
1.1.2 Documents de cadrage et planification	
1.2 Objet de l'enquête publique	5
1.2.1 Points de modification du PLU	
1.2.2 Autorité organisatrice de l'enquête	
1.3 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique	6
1.3.1 Choix de la procédure de modification	
1.3.2 Nécessité d'une enquête publique	
1.3.3 Liste des textes et documents de référence	
1.3.4 Compatibilité avec les documents cadres	
1.3.5 Absence d'évaluation environnementale	
1.3.6 Absence de concertation préalable	
1.3.7 Décision susceptible d'être prise à l'issue de l'enquête publique	
1.4 Présentation des huit points faisant l'objet de la modification n°2	9
Synthèse des superficies des zones du PLU, après modification	
1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête publique	20
Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête	21
2.1 Préparation	21
2.1.1 Désignation des commissaires enquêteurs	
2.1.2 Réunions avec le porteur de projet, mise à disposition du dossier d'enquête, visites des lieux	
2.1.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	
2.1.4 Mesures de publicité : journaux d'annonces légales, affichage	
2.2 Déroulement de l'enquête	23
2.2.1 Dates et lieux de l'enquête	
2.2.2 Modalités de consultation du dossier d'enquête	
2.2.3 Modalités de participation du public à l'enquête	
2.2.4 Permanences de la commissaire enquêtrice	
2.2.5 Réunions d'information et d'échange (néant)	
2.2.6 Qualité du dossier d'enquête et climat de l'enquête	
2.2.7 Clôture de l'enquête	
2.3 Analyse comptable des observations du public	25
2.4 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune	26
Chapitre 3 : Avis de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées	27
<u>synthèse, réponses de la Commune et analyse de la Commissaire Enquêtrice</u>	
3.1 Avis de la MRAe, autorité environnementale	27
3.2 Avis des Personnes Publiques Associées	29
3.2.1 Liste des PPA sollicitées	
3.2.2 Avis des PPA reçus (CDPENAF, PETR Sélestat Alsace Centrale, Chambre d'Agriculture, Sous - Préfecture)	
Chapitre 4 : Observations du public, compte-rendu intermédiaire ECOSCOP	35
<u>synthèse des questionnements, réponses de la commune et analyse de la commissaire enquêtrice</u>	
4.1 Les apports de l'enquête	35
4.1.1 Analyse des contributions du public	
4.1.2. Compte-rendu intermédiaire du bureau d'étude ECOSCOP	
4.1.3. Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice	
4.2 Principaux enjeux, réponses de la commune et analyse de la commissaire enquêtrice	39

Partie 2 - Conclusions Motivées et Avis :	page
1. Partie introductive : les apports de l'enquête	2
Préambule	
1.1. l'organisation de l'enquête publique	2
1.1.1 Autorité organisatrice de l'enquête	
1.1.2 Objet de l'enquête publique : Modification n° 2 du PLU d'EBERSHEIM	
1.1.3 Liste des textes et documents de référence	
1.1.4 Procédure de modification du PLU	
1.2. le projet et ses enjeux	3
1.2.1 Principaux objectifs	
1.2.2 Documents de cadrage et planification	
1.2.3 Contexte territorial avec ses spécificités	
1.2.4 Synthèse des avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées	
1.3. le déroulement de l'enquête	11
1.3.1 Préparation de l'enquête publique avec la Commune	
1.3.2 Contenu du dossier soumis à enquête publique	
1.3.3 Le déroulé de l'enquête publique	
1.3.4 Réunion de clôture, remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la commune	
1.3.5 Conditions de l'enquête et qualité du dossier	
1.4. les enseignements de l'enquête	15
1.4.1 La participation du public	
○ bilan quantitatif des visites, consultations et observations	
○ les visites et contributions	
○ la qualité de l'information, la participation du public	
1.4.2 Compte-rendu d'expertise partielle « zone humide » du bureau d'études ECOSCOPE	
1.4.3 Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêtrice	
2. Enjeux et conclusions partielles	19
2.1 Sujets et problématiques soulevés par les points de modification	19
2.2 Appréciation des différents points de modification, par rapport aux enjeux et questionnements listés	20
3. Synthèse finale et AVIS de la commissaire enquêtrice	32
Liste des annexes et pièces jointes	34

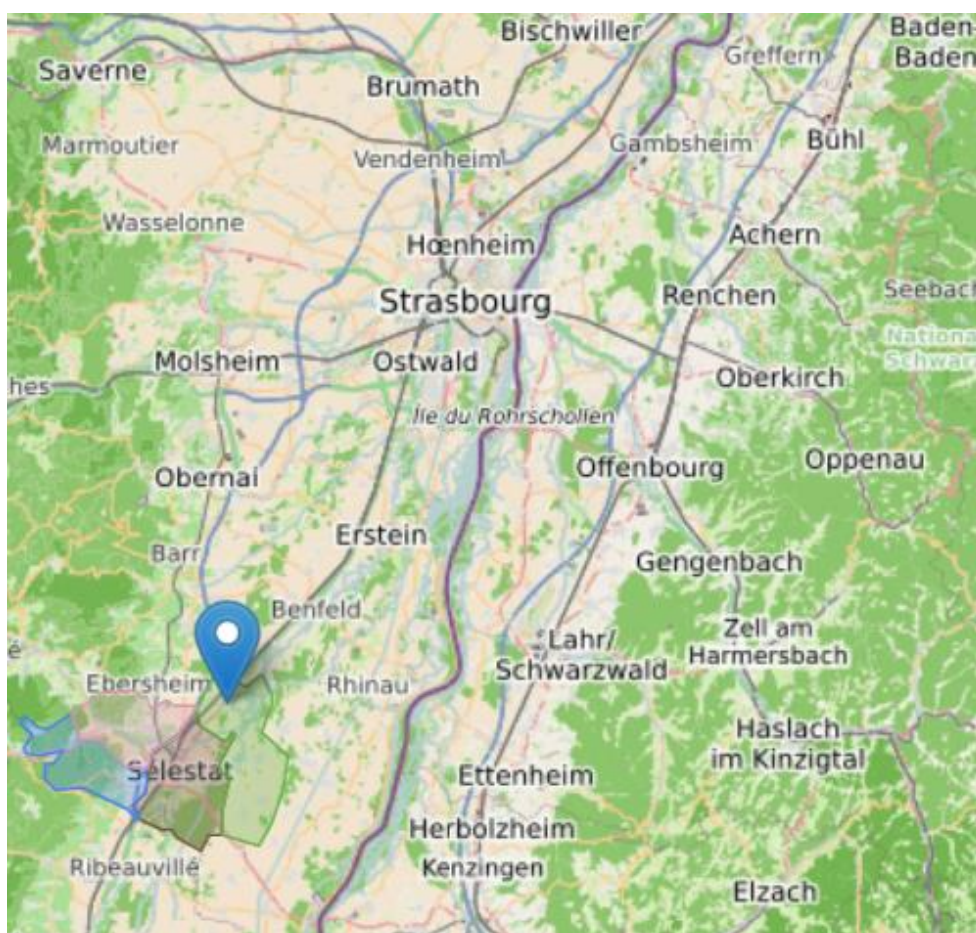
1ère partie : Rapport

Je soussignée, Madame Joëlle BAUMANN, désignée commissaire enquêteur par ordonnance du 18 décembre 2024 de Monsieur le 1^{er} Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, et **chargée**, par arrêté du 3 février 2025 de M. le Maire, **de conduire l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EBERSHEIM, rapporte ce qui suit :**

Chapitre 1 : Généralités

1.1 Cadre général du projet

1.1.1 Présentation de la commune d'EBERSHEIM



Source : Site de l'Office du tourisme de Sélestat

EBERSHEIM est une commune du Bas-Rhin située au cœur du Ried d'Alsace, à environ 40 km au sud de Strasbourg et 6 km au nord de Sélestat. Elle est bien desservie par l'autoroute A35 et la route départementale RD1083, ainsi que par le rail et le réseau de bus ELSA (nombreuses liaisons quotidiennes vers Strasbourg et Sélestat, notamment).

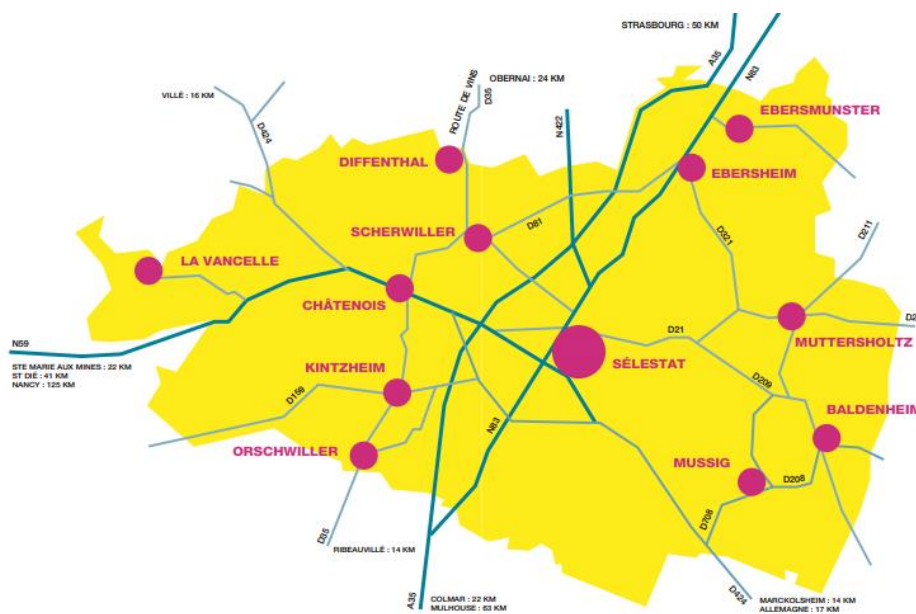
La commune compte environ 2400 habitants (source site commune d'EBERSHEIM).

Le ban de la commune couvre (avant la modification n°2 proposée) une superficie de **1 369,5 hectares**, répartis ainsi :

- Zones agricoles A : 1 134 ha
- Zones à urbaniser AU : 9,4 ha
- Zones naturelles N : 129,1 ha
- Zones urbaines U : 97,0 ha

1.1.2 Documents de cadrage et planification

Ebersheim est membre de la **communauté de communes de Sélestat** (C.C.S.), qui regroupe également les communes suivantes : Baldenheim, Châtenois, Dieffenthal, Ebersmunster, Kintzheim, La Vancelle, Mussig, Muttersholtz, Orschwiller, Scherwiller, Sélestat.



Source : site Communauté Communes Sélestat

La commune d'EBERSHEIM reste cependant compétente pour le suivi de son PLU.

Plan Local d'Urbanisme (PLU), Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région (SCoT), Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'EBERSHEIM a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le **26 avril 2013**.

Il a, depuis cette date, fait l'objet d'une mise à jour (03/03/2015) puis d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 30 octobre 2015, d'une mise en compatibilité (28/02/2020) pour permettre l'évolution d'une entreprise locale (VVK), puis d'une première modification (08/04/2021), et enfin d'une seconde procédure de modification simplifiée (25/10/2023).

La commune est couverte par le **Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région (SCoT)**, approuvé le 17 décembre 2013, mis en compatibilité le 28 juin 2016, modifié le 04 juin 2019.

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** a été approuvé par arrêté préfectoral du 24 janvier 2020.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Sélestat Alsace Centrale

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Sélestat Alsace Centrale, concernant EBERSHEIM, a été approuvé le 29 novembre 2022.

Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Le territoire d'Ebersheim est concerné par 3 PPRI : Giessen Aval, Ill, Ehn-Andlau-Scheer.

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Giessen :

La commune d'EBERSHEIM est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation par submersion du Giessen, approuvé par arrêté préfectoral du 28 mai 2014.

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'III :

La commune est également concernée par le risque de submersion par débordement de l'III et soumise au PPRI de l'III approuvé par arrêté du préfet du Bas-Rhin, Préfet de Région Grand-Est du 30 janvier 2020 et modifié par arrêté préfectoral du 2 mai 2024.

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) des bassins versants de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer (en projet) :

Enfin, la commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 8 novembre 2024 prescrivant l'élaboration d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation par débordement des cours d'eau EHN, ANDLAU et SCHEER.

Toutefois, **les points concernés par la modification n°2 du PLU se trouvent en dehors des zones des PPRI.**

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhin-Meuse 2022-2027

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2022-2027 a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 mars 2022.

Le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhin-Meuse a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2022. Il fixe, pour la période 2022-2027, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et les objectifs à atteindre.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) III-Nappe-Rhin

Ce document de planification fixe les objectifs d'usage et de protection de la ressource en eau, et, notamment, organise la procédure de protection des zones humides.

Zones Natura 2000

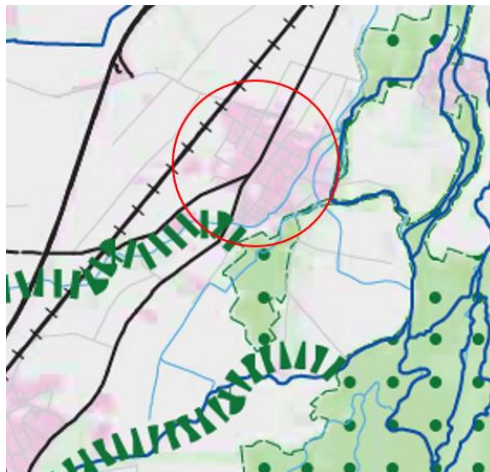
La commune est également concernée par trois sites NATURA 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC au titre de la Directive Habitats) : « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » (FR4201797) (intégrée au ban communal d'Ebersheim) ;
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS au titre de la Directive Oiseaux) : « Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin » (FR4212813) (intégrée au ban communal d'Ebersheim) ;
- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC au titre de la Directive Habitats) : « Val de Villé et Ried de la Schernetz » (FR4201803) (non intégrée au ban communal d'Ebersheim).

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Alsace

Adopté par arrêté préfectoral du 22 décembre 2014, il « définit les orientations en faveur d'un réseau écologique à l'échelle de l'Alsace (...) en faveur de la biodiversité dans son ensemble, (...) afin d'anticiper et de concilier les besoins d'aménagement et économiques avec le maintien des continuités écologiques », et ainsi permettre de concilier les besoins d'aménagement du territoire avec les enjeux de biodiversité.

Le SRCE est l'outil de mise en œuvre de la **trame verte et bleue** (TVB) régionale.



Extrait carte corridors écologiques Source : site DREAL

Cet extrait de carte montre que le lieu-dit Sauweid est susceptible d'être concerné par un corridor écologique, du fait de la présence du cours d'eau en bordure de site.

La **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** de type 2 n°420030443 – « Zone inondable de l'Il de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » concerne la commune d'EBERSHEIM, mais les sites concernés par les points de modification sont éloignés de cette zone.

Le périmètre de protection Monuments Historiques

L'église paroissiale Saint-Martin, datant du 18^e siècle, a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, le 8 octobre 1984. Un périmètre de protection a donc été institué, dans un rayon de 500 mètres autour de l'église.

1.2 Objet de l'enquête publique :

1.2.1 Points de modification du PLU

Il est procédé à une enquête publique sur le **projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'EBERSHEIM**, dont les axes principaux sont :

- de créer un secteur AC au lieu-dit Egert afin de conforter l'activité agricole sur le territoire communal **(point 1)** ;
- de créer un secteur Apv au lieu-dit Sauweid afin de permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable **(point 2)** ;
- d'étendre la zone UX au lieu-dit Lerchenbuehl afin de conforter l'activité économique **(point 3)** ;
- de clarifier certains points du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme **(points 4 à 7)** ;
- de supprimer des emplacements réservés **(point 8)**.

1.2.2 Autorité organisatrice de l'enquête

La personne publique responsable du PLU et organisatrice de l'enquête publique est la **commune d'EBERSHEIM** :

Mairie d'Ebersheim :

1 Place de la mairie 67 600 EBERSHEIM.

1.3 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique

1.3.1 Choix de la procédure de modification

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que (sous réserve des cas cités à l'article L.153-31 pour lesquels la procédure de révision s'impose ^(*)), la procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque la commune décide, notamment, de modifier le règlement.

(*) La commune n'envisage pas de changer les orientations définies par le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Le projet ne concerne, en outre, aucune zone à urbaniser, et ne vise à créer aucune OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

1.3.2 Nécessité d'une enquête publique

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet, notamment, de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc le recours à une enquête publique.

Cette enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et, le cas échéant, de proposer des points d'amélioration au regard de l'expertise citoyenne.

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, ainsi que son avis, sont transmis à la commune et au tribunal administratif. Ces documents sont disponibles durant une année sur le site de la commune.

1.3.3 Liste des textes et documents de référence

L'enquête publique se déroule dans le cadre suivant :

- le **code de l'urbanisme** et notamment son article L.153-41 ;
- le **code de l'environnement** et notamment ses **articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants** ;
- le **Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région**, approuvé le 17 décembre 2013, mis en compatibilité le 28 juin 2016, modifié le 04 juin 2019 ;
- le **Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'EBERSHEIM**, approuvé le 26/04/2013, modifié le 30/10/2015, le 08/04/2021 et le 25/10/2023, mis en compatibilité le 28/02/2020 ;
- la **consultation de l'Autorité Environnementale**, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, en date du 08/08/2024, et son **avis** en date du 23/09/2024 sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;
- la **délibération du conseil municipal** du 30/10/2024 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;
- le **projet de modification** notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- les **pièces du dossier** soumis à l'enquête publique ;
- l'**ordonnance de Monsieur le 1^{er} vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg**, en date du 18 décembre 2024, désignant une commissaire enquêteur et un commissaire enquêteur suppléant ;
- l'**arrêté municipal de la commune d'EBERSHEIM** du 3 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique.

1.3.4 Compatibilité avec les documents cadres

Compatibilité avec le SCoT de Sélestat

Le **DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT de Sélestat** prévoit notamment, entre autres thématiques :

- ✓ la limitation de l'urbanisation : afin de maîtriser le développement urbain, pour chaque commune, le DOO a identifié une « enveloppe bâtie de référence », et fixé un quota de surface d'extension possible au-delà de cette enveloppe (11 ha pour la commune d'EBERSHEIM). Toutefois, le SCOT préserve la capacité de chaque commune à définir son zonage comme elle l'entend en fonction de son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ;
- ✓ le développement économique de son territoire : notamment en développant les emplois agricoles tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à des fins d'urbanisation ;
- ✓ la protection durable des espaces agricoles, viticoles et forestiers, en réaffirmant un principe général d'inconstructibilité de ces espaces ; il autorise cependant les constructions agricoles nécessaires dans des zones agricoles dédiées et limitées, à certaines conditions et en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers.

Le DOO vise en outre à protéger les zones humides et les ripisylves.

Enfin, le SCoT soutient, sous réserve du respect des préoccupations environnementales, paysagères et patrimoniales, le développement du solaire photovoltaïque, tout en précisant : « La création de ferme solaire en plein champ est à proscrire dans les zones agricoles. » Le PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural), qui rappelle ce point, précise cependant que « *dans ce contexte spécifique, une compatibilité avec les objectifs du SCoT semble envisageable* ».

Le projet de modification n°2 du PLU d'EBERSHEIM est donc compatible avec les orientations du SCoT.

Pour mémo : Les PLU doivent être « compatibles » avec les orientations du Scot, mais il n'y a pas d'obligation de conformité (application de règles identiques) entre ces deux documents. Il est donc possible d'adapter les règles du PLU aux spécificités locales.

Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document par lequel la commune exprime les orientations générales qu'elle souhaite donner pour le développement de son territoire.

Les points de modification envisagés par la commune sont compatibles avec les orientations suivantes du PADD, qui souhaite notamment :

- pérenniser les activités agricoles et permettre leur développement dans les secteurs identifiés à cette fin, et encourager le développement économique (point 1 : permettre l'installation d'une écurie de dressage de chevaux) ;
- faciliter la production des énergies renouvelables et encourager les économies d'énergie (points 2 : création d'une zone Apv pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques et 6 : permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures) ;
- assurer les continuités écologiques par la protection et le renforcement des ripisylves (point 2) ;
- répondre favorablement en zone urbaine à la demande d'extension des entreprises artisanales existantes (point 3 : modification du zonage pour permettre l'extension d'une menuiserie) ;
- disposer d'un parc de logements correspondant aux besoins des usagers et d'une politique rigoureuse de gestion du stationnement (points 6 et 7, relatif au stationnement).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin-Meuse

Ebersheim est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhin-Meuse, approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2022 pour la période 2022-2027.

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs à atteindre.

L'Orientatation T3 - 07 du SDAGE a pour objectif la préservation des milieux naturels et notamment les zones humides et précise la procédure de protection et, le cas échéant, de compensation à respecter afin de préserver leur fonctionnalité.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) III-Nappe-Rhin

La commune d'Ebersheim fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) III-Nappe-Rhin (approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2015).

Parmi les objectifs de ce document, figure la protection des zones humides, depuis leur définition jusqu'à la procédure à mettre en œuvre pour les protéger et, le cas échéant, compenser leur destruction.

La compatibilité du PLU se fait par l'intermédiaire du SCoT, celui-ci étant intégrateur des documents de planification supérieurs tels que le SDAGE et le SAGE.

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhin-Meuse 2022-2027

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2022-2027 a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 mars 2022.

Les SCoT devant être compatibles avec les objectifs du PGRI, les objectifs de prévention des inondations sont traduits dans les PLU via le rapport de compatibilité entre les PLU et les SCoT.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Sélestat Alsace Centrale

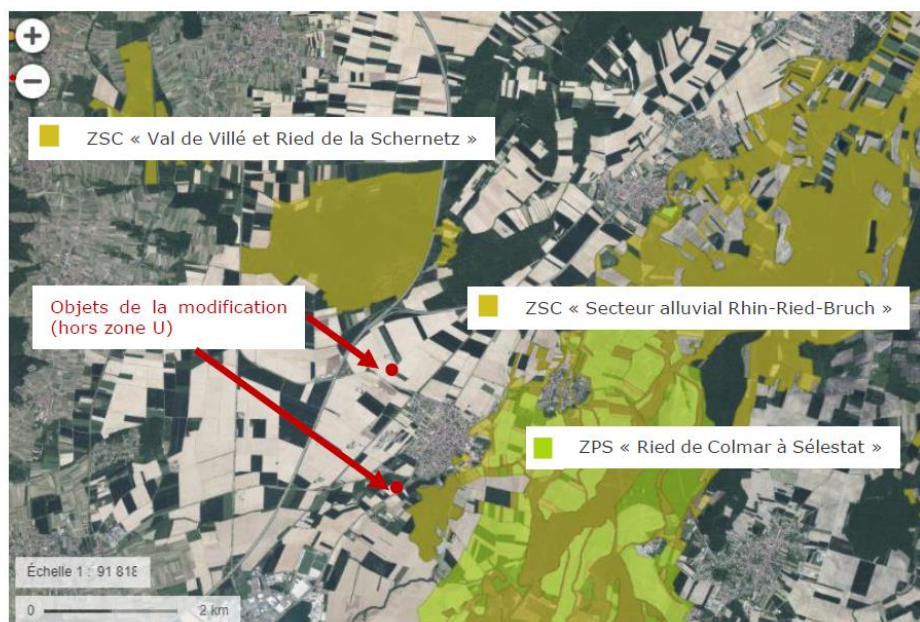
Les dispositions du PCAET doivent également être prises en compte dans l'élaboration du PLU.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Alsace

compatible avec les règles du SRADDET, notamment pour ce qui concerne la trame verte et bleue.

Incidences sur les zones NATURA 2000

Les points de modification proposés n'ont pas d'incidences sur les sites NATURA 2000, étant tous localisés en dehors des secteurs protégés considérés.



Source : www.geoportail.fr, juin 2024

1.3.5 Absence d'évaluation environnementale (Avis conforme de la MRAe) :

Estimant que les évolutions projetées du PLU n'étaient pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la commune d'EBERSHEIM a, conformément aux dispositions de l'art. R. 104-33 du Code de l'Urbanisme, saisi l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R. 104-37, par une demande (examen au cas par cas) en date du 30 juillet 2024, réceptionnée le 8 août 2024 par la **Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) Grand-Est**.

Celle-ci, au vu des éléments fournis, a, par **Avis conforme du 23 septembre 2024** (n° MRAe 2024ACGE118) **confirmé l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** pour ce projet.

En conséquence, le Conseil Municipal, par délibération du 30 octobre 2024, a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale à ce projet de modification n° 2 du PLU.

1.3.6 Absence de concertation préalable

En l'absence d'évaluation environnementale, conformément aux dispositions de l'art. L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, l'organisation d'une concertation préalable à l'enquête publique n'est pas obligatoire.

En conséquence, il n'a pas été organisé de concertation préalablement à l'enquête publique.

1.3.7 Décision susceptible d'être prise à l'issue de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, est susceptible d'être approuvé par délibération du conseil municipal.

1.4 Présentation des huit points faisant l'objet de la modification n°2

Points 1 à 3 : Il s'agit de propositions de modifications de zonage du règlement graphique, afin de permettre la réalisation de trois projets, respectivement aux lieux-dits Egert, Sauweid et Lerchenbuehl :



Source Google Earth avril 2025

Points 4 à 7 : L'objectif est de clarifier certains points du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Point 8 : consiste dans la suppression d'emplacements réservés.

Résumé et extraits de la notice explicative :

1.4.1 : Point 1 - Création d'un secteur AC au lieu-dit EGERT



Source Google Maps juin 2024

La Commune souhaite permettre l'implantation, au lieu-dit Egert, d'un projet d'écurie de dressage de chevaux, porté par de jeunes adultes du village. Il permettra d'ancrer sur le ban communal une nouvelle activité agricole et devrait permettre de nombreuses interactions avec les entreprises locales.



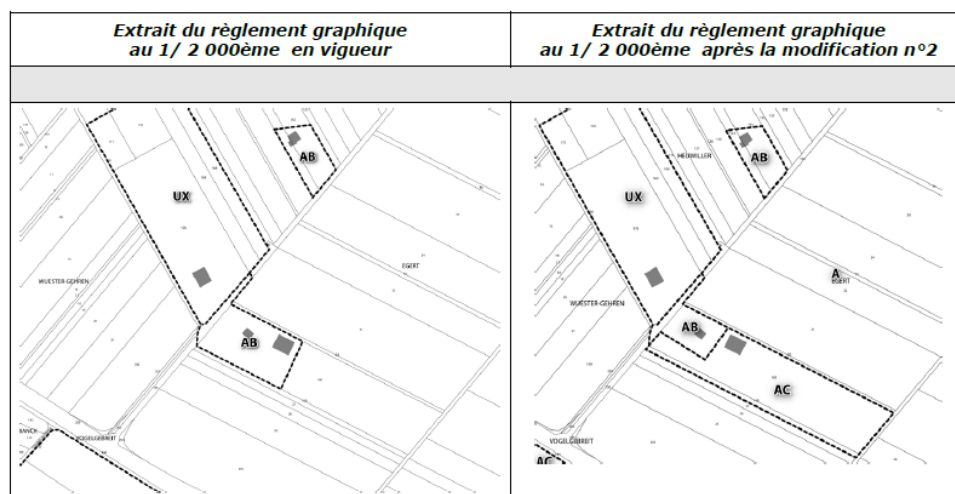
Cependant, les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zones agricole (A) et agricole avec du bâti isolé (AB), ce qui interdit la réalisation du projet en l'état actuel du PLU.

Le règlement graphique du PLU doit donc être modifié pour **créer un nouveau secteur agricole constructible spécifique aux installations et constructions nécessaires à l'activité agricole (AC), d'une surface de 1,4 ha**, prise d'une part sur une partie de la zone A actuelle (1,08 ha) et d'autre part sur une partie de la zone AB actuelle (0,32 ha).

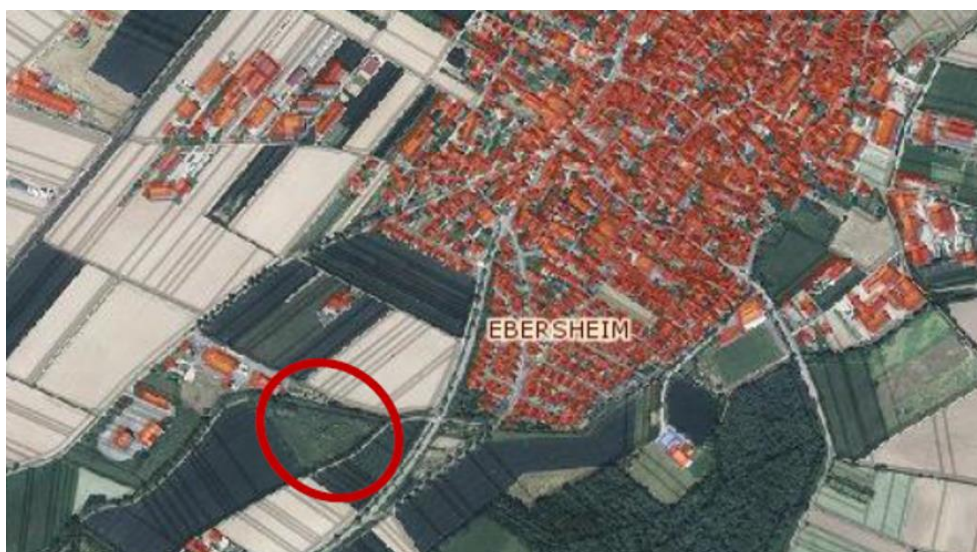
Précision de la MRAe dans son Avis du 23 sept. 2024 :

Les secteurs de zone AC correspondent à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole (...).

Les changements proposés sont les suivants :



1.4.2 : Point 2 - Création d'un secteur Apv au lieu-dit SAUWEID



Source : Google Maps, juin 2024

Dans le cadre de la transition énergétique, la Commune souhaite permettre l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur un secteur délimité au sud-ouest de la commune, au lieu-dit Sauweid. Ceci n'est pas possible en l'état actuel du PLU.

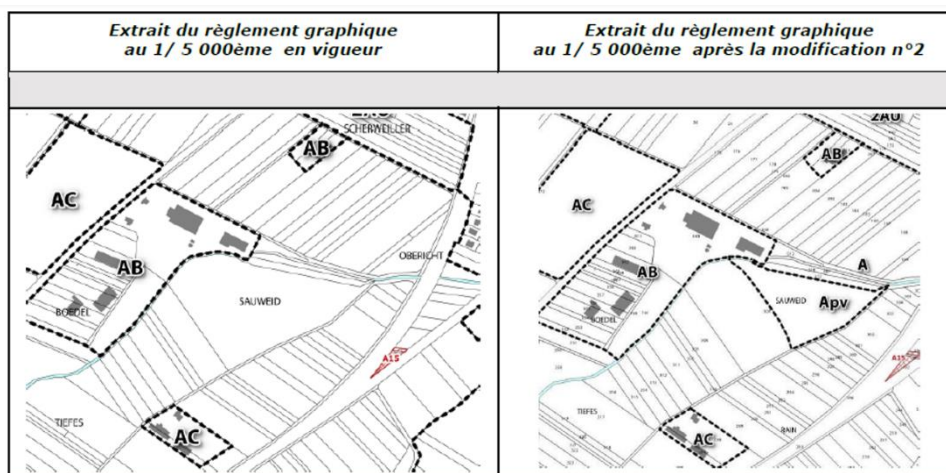
La modification consistera dans la création d'un nouveau secteur Apv, d'une surface de 1,64 ha (inclus dans la zone A) destiné à recevoir des dispositifs de production d'énergie renouvelable, nécessairement compatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

La parcelle considérée appartient à la Commune d'Ebersheim, elle est située à proximité immédiate de secteurs AC, à distance des parties urbanisées de la Commune et hors zone du PPRI (Plan de Protection du Risque Inondation).



Le projet permet la valorisation d'un site pollué (longtemps utilisé comme décharge d'ordures ménagères puis pour des dépôts communaux inertes), inutilisé depuis plus de vingt ans.

Ce nouveau secteur Apv sera créé tant sur le règlement écrit que sur le règlement graphique du PLU :



Sur ce nouveau secteur, seront permises les constructions et installations nécessaires à cette production d'énergie renouvelable, l'emprise au sol cumulée des constructions étant limitée à 10 m² par unité foncière, la hauteur maximale des constructions étant limitée à 3 mètres hors tout. (Ces dispositions concernent notamment les postes de transformation électrique).

Le projet participera à la transition énergétique et à la lutte contre le changement climatique.

1.4.3 : Point 3 - Extension de la zone UX au lieu-dit LERCHENBUEHL



Vue aérienne du site (source : Google maps, juin 2024)

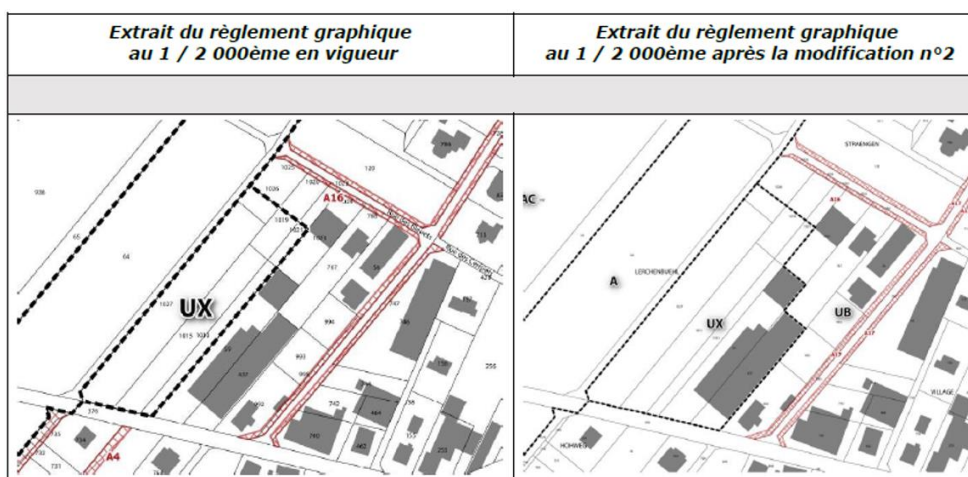
L'entreprise de menuiserie JEHL est implantée depuis de très nombreuses années au lieu-dit Lerchenbuehl, à l'ouest du village.



L'extension de l'entreprise, en continuité des bâtiments existants, est impossible en zone UB, en l'état actuel du PLU (l'emprise au sol étant limitée à 50 % par l'article 9UB du règlement).

Le but de la modification proposée consiste donc à modifier le zonage du site, l'emprise au sol n'étant pas réglementée en zone UX.

Afin d'offrir davantage de possibilités de construction et éviter une délocalisation de l'activité, il est proposé de faire évoluer le zonage d'une partie (0,28 ha) de la zone de UB en UX, en modifiant ainsi le règlement graphique :



L'extension ne concerne qu'une zone déjà urbanisée où les constructions sont déjà autorisées initialement ; aucun établissement recevant du public ne se situe à proximité.

Précision de la MRAe dans son Avis du 23 sept. 2024 :

- la zone UX a vocation à accueillir principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales déjà installées sur la commune et de permettre leur développement ;
- la zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

1.4.4 : Point 4 - Évolution des règles écrites du lexique et de l'article 7A relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans changer la règle actuellement applicable, il s'agit de clarifier la rédaction des articles concernant **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**.

La Commune souhaite, comme précédemment, que l'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante puisse se faire sans aller au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative c'est-à-dire sans rapprochement supplémentaire.

Cependant, la rédaction actuelle du lexique comporte une incohérence entre le règlement écrit et son illustration graphique, ce qui engendre des difficultés d'interprétation, notamment en zone A.

- ➔ Il s'agit donc, d'une part, de rectifier le schéma, erroné, figurant dans la **définition de l'« aggravation de la non-conformité »** du **lexique** du règlement écrit (page 4), et de réécrire la règle :

Le **lexique** du règlement écrit serait modifié de la façon suivante :

Extrait du règlement en vigueur (Lexique, page 4)	Extrait du règlement après la modification n°2 du PLU (Lexique, page 4)
Aggravation de la non-conformité (...) • par rapport à la limite séparative Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé ☒ bâtiment existant ☒ extension autorisée ☒ extension interdite	Aggravation de la non-conformité (...) • par rapport à la limite séparative Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative ☒ bâtiment existant ☒ extension autorisée ☒ extension interdite

- ➔ et d'autre part, de supprimer, à l'article 7A les mots « à condition de ne pas aggraver la non-conformité ».

Ce point n°4 n'impacte que des zones où l'implantation des constructions est déjà autorisée.

1.4.5 : Point 5 - Évolution des règles écrites de l'article 11UA relatives aux toitures (pentes)

La Commune souhaite clarifier les règles relatives à l'aspect extérieur (pente) des toitures dans le tissu urbain, la rédaction actuelle posant régulièrement question lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

La nouvelle rédaction proposée par la commune de l'article 11UA du règlement écrit est la suivante :

« Article 11UA : Aspect extérieur des constructions

(...)

III. Toitures

La toiture de la construction principale doit présenter deux pentes d'angle similaire compris entre 45 et 52° et un faîtage central.

Des toitures à pentes plus faibles sont admises pour des éléments accolées à la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal ou des toitures plates (moins de 10°) pourront être autorisées pour les vérandas, auvents et volumes d'articulation des constructions principales.

Les toitures plates des garages ne sont pas autorisées.

Les toitures plates des annexes isolées ne sont pas autorisées.

Les constructions en toitures plates (moins de 10°) sont autorisées à condition de se placer en arrière d'une construction déjà existante en première ligne depuis l'emprise publique. (...)

L'extension des bâtiments existants est admise à condition qu'elle présente une pente similaire au bâtiment qui préexiste et que l'extension se place dans le prolongement immédiat de celui-ci. »

Ce point impacte uniquement des zones urbanisées où des règles relatives aux toitures existent déjà.

1.4.6 : Point 6 - Évolution des règles écrites des articles 11UA, 11UB et 11A afin de permettre la mise en place, sur les toitures, de dispositifs de production d'énergie renouvelable

La Commune souhaite élargir la possibilité d'installer, sur les toitures, des dispositifs de production d'énergies renouvelables, cette installation pouvant être bloquée par la rédaction actuelle. Il convient donc d'adapter la rédaction des articles du règlement écrit du PLU réglementant l'aspect extérieur des constructions (en zones UA, UB et A).

En **zones UA et UB**, l'article 11 « **Aspect extérieur des constructions** », dans son paragraphe :

« **III. Toitures** : *Les toitures vernissées ou d'aspect métallique sont interdites aux constructions destinées à l'habitat* »

doit être modifié pour **ajouter les termes suivants** : « *à l'exception des dispositifs de production d'énergie renouvelable* ».

En **zone A**, à l'article 11 « **Aspect extérieur des constructions** », le paragraphe suivant est supprimé :

« **III. Couvertures** : *Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre* ».

Ce point impacte uniquement des zones urbanisées et agricoles où des règles relatives aux toitures et couvertures existent déjà.

1.4.7 : Point 7 - Évolution des règles écrites des articles 12UA et 12UB relatives au nombre de places de stationnement

La Commune souhaite adapter la rédaction des articles 12 UA et 12 UB réglementant le stationnement, sur les points suivants :

- modifier le nombre de places de stationnement exigées, lors des constructions, par rapport à la surface du logement. L'actuelle rédaction de ces articles pourrait compromettre les constructions avec une surface de plancher importante par rapport au nombre de places de stationnement demandé.

- permettre qu'une place (au moins) puisse être en extérieur pour ne pas surdimensionner les garages ;
- réglementer l'accessibilité du stationnement afin d'anticiper certains problèmes de circulation.

Le règlement écrit des zones UA et UB du PLU serait modifié pour :

- ➔ exiger « 2 places [de stationnement] pour chaque création de logement d'une surface de plancher comprise entre 0 et 100 m² » et « 3 places pour chaque création de logement d'une surface de plancher supérieure à 100 m² »

(Actuellement, le règlement exige « 1 place [de stationnement] par tranche de 60m² de surface de plancher », pour les « projets présentant moins de 180m² de surface de plancher », et 1 place [de stationnement] par tranche de 40m² de surface de plancher (dès le 1^{er} m² créé) », pour les « projets présentant plus de 180m² de surface de plancher »)

- ➔ ajouter les règles suivantes :

- « Pour les nouvelles constructions, l'une au minimum des deux ou trois places exigées dans le tableau ci-dessus, peut être aménagée à l'extérieur du volume bâti »
- « Le stationnement doit être accessible par des manœuvres d'approche simples. »

Ce point impacte des zones déjà urbanisées où des règles relatives au stationnement existent déjà.

1.4.8 : Point 8 - Suppression d'emplacements réservés

La Commune souhaite

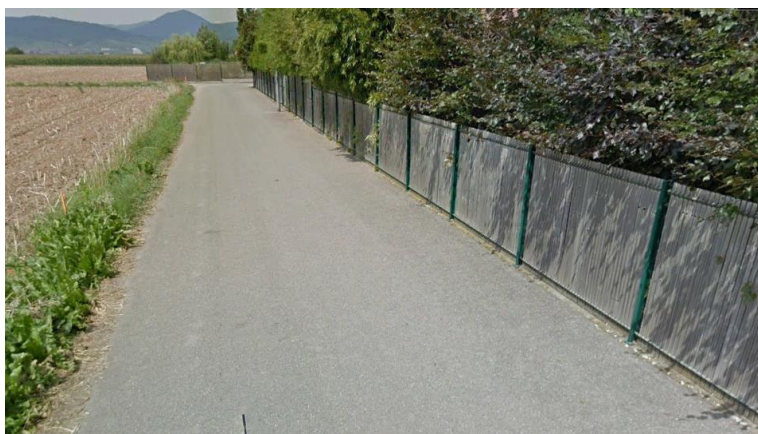
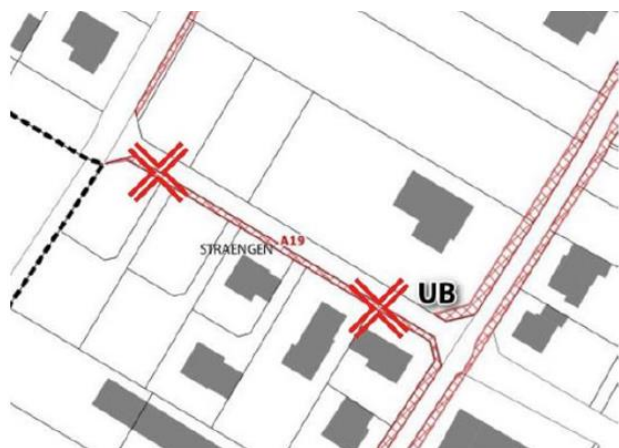
- supprimer les emplacements réservés n°A1, A4, A11, A12, A14, A19, A20, A22, A25 et A27 dont elle est la bénéficiaire ;
- et supprimer l'emplacement réservé A13 qui n'existe plus sur le règlement graphique.

Par courriel du 20 mars, la commune m'a fait parvenir le détail de ces emplacements, il en ressort que :

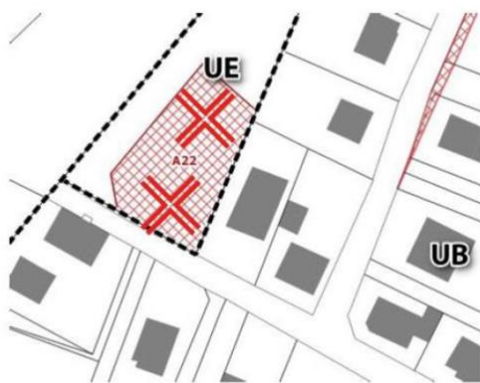
- dans 3 cas, les travaux prévus ont été réalisés (emplacements réservés n° A19, A22, A27) ;
- dans 8 cas, la Commune a renoncé aux travaux (A1, A4, A11, A12, A13, A14, A20, A25).

Emplacements réservés A19, A22 et A27 : Les travaux envisagés ont été réalisés :

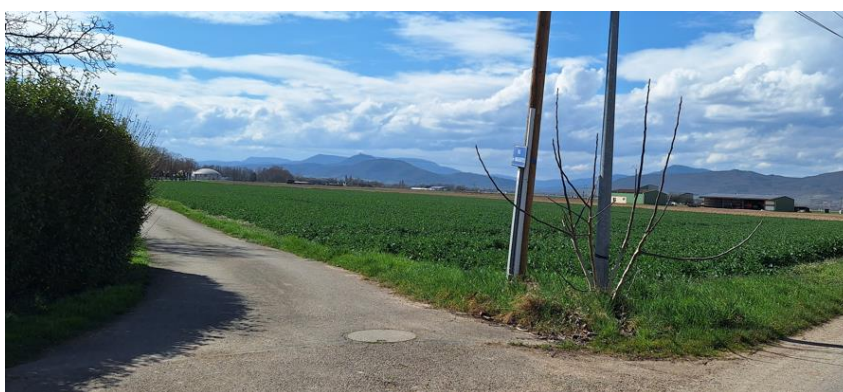
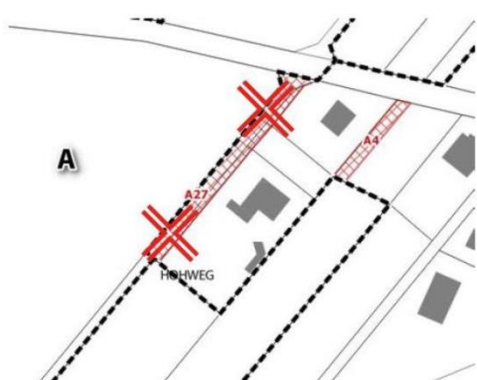
- A19 : élargissement de la rue des Vosges entre la rue des cerisiers et la rue Straengen



- A22 : création d'un espace de stationnement pour l'arrêt SNCF



- A27 : création d'une voie rue Marguerites

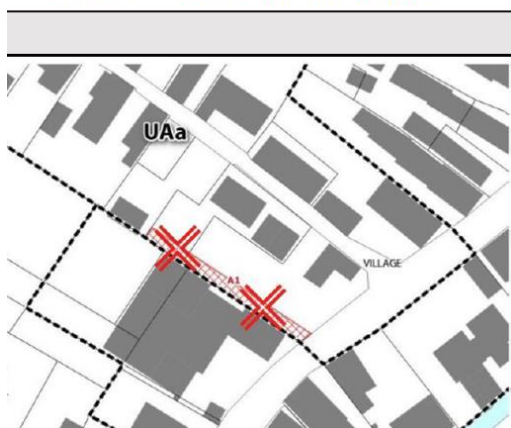


Emplacements réservés A1, A4, A11, A12, A13, A14, A20, A25 : les projets initialement prévus ont été abandonnés :

- A1 : création d'un chemin piéton reliant la rue de la chapelle à la rue Saint-Martin :

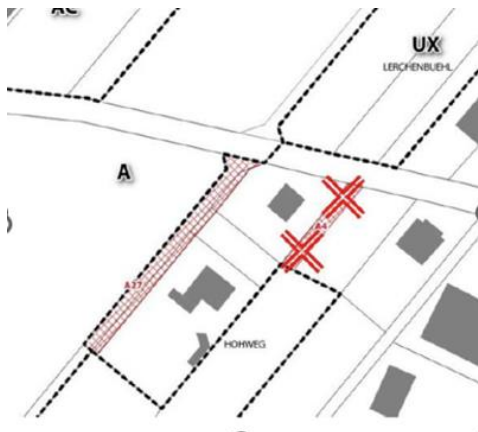
Construction en cours d'une résidence seniors et d'un bâtiment pour primo-accédants. Non velléité du promoteur et de la commune pour le maintien d'un accès piéton vers la rue Saint Martin au regard de la proximité des rues de l'Étang et du Bernstein permettant un cheminement aisé depuis la rue de la Chapelle

**Extrait du règlement graphique au
1 / 5000^{ème} après la modification n°2**



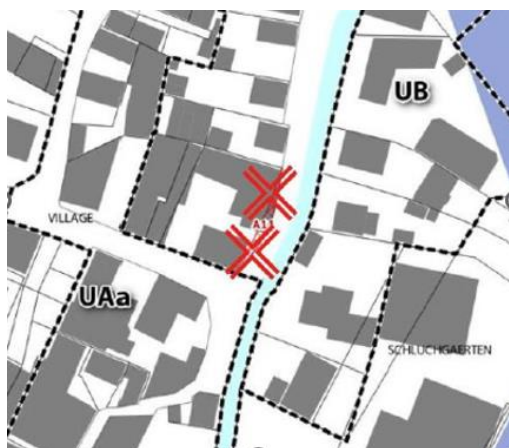
- A4 : création d'un accès à la zone AU depuis le chemin du Hohweg :

Maintien du secteur 2AU au nord de la RD81 actuellement mis en suspens et abandon d'un intérêt d'accès manifeste depuis la rue Hohweg



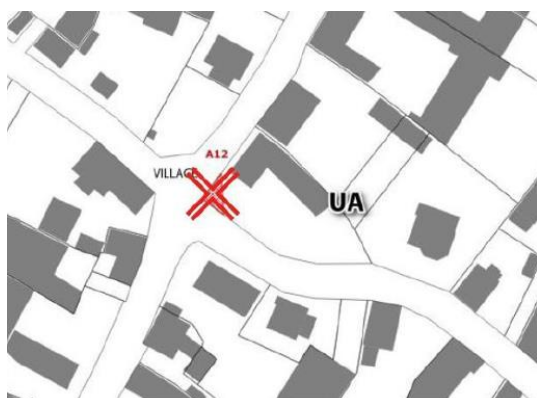
- A11 : Élargissement du quai du moulin :

Présence de bâtiments d'habitation régulièrement entretenus et non destinés à la démolition à plus ou moins court terme



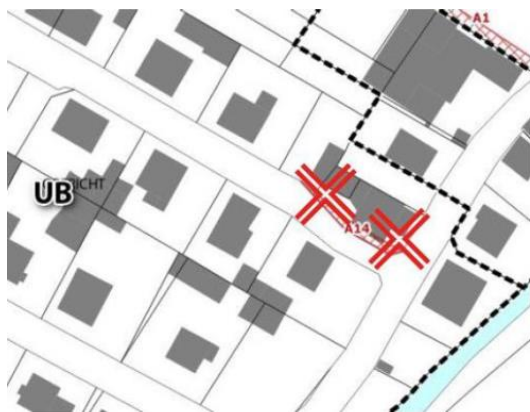
- A12 : aménagement d'un carrefour rue des bergers – rue de Muttersholtz :

Réaménagement du carrefour récent et offrant toutes garanties de priorité, visibilité et sécurité, permettant la levée de l'option



- A14 : élargissement de la rue du Bernstein :

Présence de bâtiments d'habitation régulièrement entretenus et non destinés à la démolition à plus ou moins court terme.



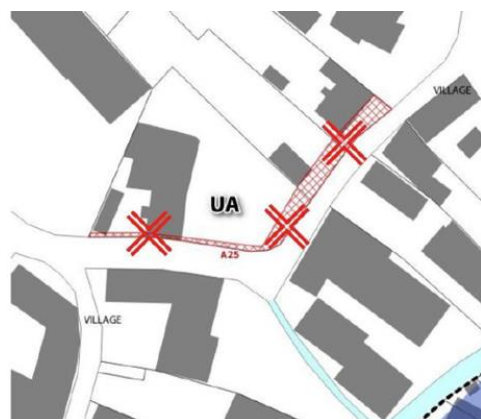
- A20 : aménagement du carrefour de la RD1083 – rue des Vosges – rue de Muttersholtz :

Configuration du carrefour actuellement correcte en termes de sécurité et pas de velléités de modifications à court terme des propriétaires riverains



- A25 : élargissement de la voie – quai des pêcheurs :

Présence de bâtiments d'habitation régulièrement entretenus et non destinés à la démolition à plus ou moins court terme



- A13 : Élargissement de la rue de la Chapelle :

L'emplacement réservé n'existe plus sur le règlement graphique.

1.4.9 Synthèse des superficies des zones du PLU, après modification :

En conséquence de la modification n°2 projetée :

- la répartition globale entre les quatre zones du PLU serait sans changement,
- **la répartition à l'intérieur des zones serait modifiée** comme suit :

- **Zones agricoles A** : 1 134 ha
 - 1,4 ha passés en zone AC, pris sur les zones A (1,08 ha) et AB (0,32 ha) (**point 1**)
 - création d'un secteur Apv de 1,64 ha, pris sur (et inclus dans) la zone A (**point 2**)
- **Zones à urbaniser AU** : 9,4 ha (sans changement)
- **Zones naturelles N** : 129,1 ha (sans changement)
- **Zones urbaines U** : 97,0 ha :
 - 0,28 ha passés de zone UB en zone UX (**point 3**)

Total : 1 369,5 hectares

1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête publique :

Le dossier d'enquête publique relatif à la demande de modification n°2 du PLU de la commune d'EBERSHEIM a été préparé par l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP), Territoire Sud, 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAL.

Le contenu du dossier d'enquête publique est défini à l'article **R123-8 du Code de l'Environnement** ; il est composé des pièces suivantes :

- Extrait du **procès-verbal des délibérations** (n° 20241030-3) du **Conseil Municipal** de la commune d'EBERSHEIM en date du 30 octobre 2024, décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;

- **Arrêté municipal** n° 05/2005 relatif à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique, signé par Monsieur Michel WIRA, maire, le 03 février 2025 ;

- **Textes régissant l'enquête publique**, mentionnant notamment que la modification du PLU n'étant pas soumise à concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, il n'a pas été organisé de concertation préalablement à l'enquête publique ;

- **Notice explicative** du projet ;

- **Avis conforme** n° MRAe 2024ACGE118 rendu par la **Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) Grand-Est** le **23 septembre 2024** ;

- **Avis des Personnes Publiques Associées** :

- Avis de la **CDPENAF** du Bas-Rhin du 13 décembre 2024
- Avis du **PETR Sélestat Alsace Centrale**, en date du 15 janvier 2025
- Avis de la **Chambre d'Agriculture d'Alsace** en date du 17 janvier 2025
- Avis de la **Sous-Préfecture du Bas-Rhin** en date du 13 mars 2025, ajouté au dossier d'enquête le même jour (date de sa réception par la mairie)

- **Règlement écrit** du Plan Local d'Urbanisme ;

- **Plan de règlement graphique au 1/2000^{ème}** ;

- **Plan de règlement graphique au 1/5000^{ème}** ;

- Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet, il a été ajouté au dossier, à ma demande, des **extraits de plan** précisant les numéros des parcelles concernées par les points 1, 2, et 3, afin de faire le lien avec la notice explicative qui faisait référence à ces numéros de parcelles.

Analyse des pièces présentées à l'enquête publique

Le dossier comprenait toutes les pièces requises par la réglementation en vigueur, et notamment par les dispositions de l'article **R123-8 du Code de l'Environnement**, il était donc complet.

Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Préparation

2.1.1 Désignation des commissaires enquêteurs

Par décision n° E24000128/67 du 18 décembre 2024, Monsieur le 1^{er} Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a désignée commissaire enquêtrice. Monsieur Alexandre GARDEA a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

2.1.2 Réunions avec le porteur de projet, mise à disposition du dossier d'enquête, visites des lieux

Prise de contact

Le jour de ma désignation par le tribunal, j'ai pris contact téléphoniquement avec la commune d'EBERSHEIM, notamment pour avoir communication du dossier d'enquête publique. Il a été convenu avec Monsieur Aurélien DUMET, Directeur Général des Services de la commune d'EBERSHEIM, qu'une copie du dossier serait laissée à mon attention à la mairie. Du fait des congés et fêtes de fin d'année, j'ai pu récupérer ce dossier le 30 décembre 2024.

Décalage de la procédure d'enquête publique

Le 13 décembre 2024, la CDPENAF, ayant localisé la probabilité d'une zone humide, a rendu un avis défavorable pour le point n° 1, recommandant la réalisation d'études spécifiques.

Les différentes parties intervenantes (DDT, commune, porteuse de projet, ATIP) se sont concertées et ont décidé de poursuivre la procédure d'enquête publique, les démarches nécessaires à l'expertise du site (demandes de devis préalables) étant initiées, en parallèle, par la porteuse de projet. Les dates de l'enquête publique ont été décalées en conséquence à l'initiative de la mairie (de trois semaines environ), par rapport au calendrier prévu initialement.

Réunion du 23 janvier 2025

Une première réunion s'est tenue le 23 janvier 2025, à la mairie d'EBERSHEIM, pour organiser l'enquête publique.

Étaient présents :

- Monsieur Jean-Claude SCHLATTER, 1er adjoint au Maire,

- Monsieur Aurélien DUMET, Directeur Général des Services,
 - Madame Hanife KILINC - KUZHAN, Adjointe administrative en charge de l'urbanisme,
 - Madame Séverine ETLING, Cheffe de Projet ATIP 67,
 - Madame Joëlle BAUMANN, commissaire enquêtrice.
 Monsieur Michel WIRA, Maire, est excusé.

Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, ainsi que les dates, jours, heures et lieux des permanences, ont été fixées.

Le déroulement de la procédure d'enquête a été passé en revue, le **registre d'enquête « papier »** m'a été remis. Le dossier informatique complet m'a été adressé par mail par l'ATIP le 5 février 2025.

Les coordonnées du **registre dématérialisé PUBLILEGAL** m'ont été transmises par mail le 13 février. Ce service permet, pendant toute la durée de l'enquête publique, l'accessibilité du public au dossier complet d'enquête, et la participation, par le public, à l'enquête, par le dépôt, en ligne, d'observations et/ou contributions.

J'ai vérifié, dès l'ouverture de l'enquête, soit le 5 mars à 12h20, que le registre dématérialisé était bien opérationnel, et ai constaté, chaque jour, son bon fonctionnement, et ce jusqu'au 24 mars à 18h00, date de fermeture du registre dématérialisé.

Visite des lieux :

Le 19 février 2025, Monsieur Jean-Claude SCHLATTER (1er adjoint au Maire) et Monsieur Aurélien DUMET (DGS) m'ont fait visiter les principaux sites concernés. J'ai ainsi pu me faire une idée précise et in situ des points du projet de modification, intégrés à leur environnement.

Registre d'enquête papier

À l'occasion de cette visite, j'ai **contrôlé le dossier d'enquête publique** en mairie, je l'ai coté et paraphé.

J'ai également laissé le **registre d'enquête papier**, coté et paraphé, à la mairie, pour qu'il soit disponible dès le début de l'enquête. Ce registre contient 25 pages (sans compter les pages de textes, obsolètes, que j'ai rayées).

2.1.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Par arrêté n° 05/2005 du 03 février 2025, Monsieur Michel WIRA, maire, a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'EBERSHEIM.

2.1.4 Mesures de publicité : journaux d'annonces légales, affichage

La **publication** a été faite, conformément à la législation, dans deux **journaux d'annonces légales**, aux dates suivantes (soit 15 jours minimum avant l'ouverture, puis dans les 8 premiers jours du début de l'enquête) :

Dernières Nouvelles d'Alsace : DNA	14 février 2025	7 mars 2025
L'Est Agricole et Viticole	14 février 2025	7 mars 2025

L'affichage a été réalisé par la mairie, 15 jours minimum avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête publique :

- au format **A2**, sur fond jaune, sur le panneau d'affichage extérieur devant la mairie (dont j'ai pu vérifier la présence, à l'occasion de ma visite du 19 février et de chaque permanence.)
- et au format A4, sur fond jaune également, sur les panneaux d'affichage répartis à différents endroits de la commune (28 en tout selon la Mairie) : école, lieux de passage, carrefours, etc.

Sur ces affiches, un **QR code, apposé à ma demande**, permettait un **accès direct au registre dématérialisé**.

Des **mesures de publicité complémentaire** ont été réalisées :

- affichage, **sur la page d'accueil du site internet de la commune d'EBERSHEIM**, de l'information de l'existence de l'enquête publique, avec lien direct vers le registre dématérialisé :

Commune d'Ebersheim

Bienvenue sur le site de la Commune d'Ebersheim. Entre les Vosges et le Rhin, Ebersheim est située en plein cœur de l'Alsace. Riche d'un patrimoine culturel et historique important, la commune a su préserver son histoire tout en accompagnant le développement du territoire.

Avec ses nombreux équipements publics (écoles, gare, centre socio-culturel, etc.) et grâce au dynamisme de son tissu associatif, Ebersheim a tous les atouts pour vous séduire.

Vous trouverez ici toutes les informations utiles tant pour les habitants que pour les personnes de passage.

ACTUALITÉ



Registre numérique modification n°2 du PLU

Copie d'écran site internet de la mairie d'EBERSHEIM

2.2 Déroulement de l'enquête

2.2.1 Dates et lieux de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du **mercredi 5 mars 2025 à 12h00 au lundi 24 mars 2025 à 18h00** (soit en dehors des périodes de vacances scolaires), pour une durée de **20 jours** consécutifs.

2.2.2 Modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête (à l'exception de l'avis de la sous-préfecture, réceptionné le 13 mars et joint au dossier à cette date), **à la mairie d'EBERSHEIM**, sous la forme d'un **dossier papier** et sur un **poste informatique** :

- durant les horaires **d'ouverture habituels de la mairie** :
 - lundi de 8h30 à 12h00 et de 16h00 à 18h00
 - mardi de 8h30 à 12h00
 - mercredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
 - jeudi de 8h30 à 12h00
 - vendredi de 8h30 à 12h00
- pendant les horaires **d'ouverture exceptionnelle de la mairie** pour les besoins de l'enquête publique :
 - vendredi 14 mars 2025 de 14h00 à 17h00
 - samedi 22 mars 2025 de 10h00 à 13h00
- et durant les **permanences** de la commissaire enquêteuse.

Le dossier était également **consultable et téléchargeable en ligne**, pendant toute la durée de l'enquête, sur le **site internet de la mairie**, et sur le **registre dématérialisé (PUBLILEGAL) accessible à l'adresse** : <https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-ebersheim>.

L'avis de la Sous-Préfecture en date du 13 mars, réceptionné le jour même par mail par la commune, a immédiatement été joint au dossier d'enquête.

2.2.3 Modalités de participation du public à l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu exprimer ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le **registre « papier »** coté et paraphé par la commissaire enquêtrice et disponible en mairie,
- soit en les adressant par **courrier postal** à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice, adressé au siège de l'enquête, à la mairie, 1 place de la Mairie, 67600 EBERSHEIM ;
- soit en les consignant sur le **registre dématérialisé** accessible à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-egersheim> ;
- soit en les adressant par **courriel** à l'adresse électronique dédiée : plu-egersheim-m2@mail.registre-numerique.fr.

2.2.4 Permanences de la commissaire enquêtrice

J'ai tenu, à la mairie d'EBERSHEIM, les permanences prévues aux dates et heures précisées dans l'arrêté municipal :

- mercredi 5 mars 2025 de 14h00 à 16h00
- vendredi 14 mars 2025 de 14h00 à 16h00 (ouverture exceptionnelle de la mairie)
- samedi 22 mars 2025 de 10h00 à 12h00 (ouverture exceptionnelle de la mairie)
- lundi 24 mars 2025 de 10h00 à 12h00.

Ces permanences ont été réparties sur la semaine, y compris le samedi, afin de permettre au maximum de personnes de venir échanger avec moi et faire part de leurs observations.

Afin de permettre les permanences du vendredi 14 mars 2025 et du samedi 22 mars 2025, la mairie a accepté d'ouvrir exceptionnellement à ces deux dates.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu 3 personnes :

- Le vendredi 14 mars, Madame L.L., porteuse du projet d'écurie sujet du point n°1, afin d'échanger sur le dossier, et notamment, d'une part, au sujet de l'avis rendu par la sous-préfecture de Sélestat-Erstein (13 mars), et d'autre part, au sujet de l'expertise intermédiaire réalisée par le cabinet ECOSCOP sur la caractérisation de l'existence, ou non, d'une zone humide.
- Le 14 mars également, une dame habitant le vieux bourg est venue s'informer précisément sur les points de modification. Elle est repartie satisfaite des informations reçues, des modifications proposées par la commune, et a apprécié le fait que le commissaire enquêteur soit une personne « extérieure » à la commune. Elle n'a pas ressenti le besoin de laisser une observation dans le registre à disposition.
- Le lundi 24 mars 2025, un habitant de la commune est venu s'informer d'éventuelles modifications des possibilités de construction sur la parcelle lui appartenant. Je lui ai précisé que le projet de modification n°2, objet de l'enquête, n'aurait pas d'incidence sur ce point, et l'ai incité à mettre une mention dans le registre et/ou à en discuter directement avec l'équipe municipale. Il n'a pas souhaité s'exprimer dans le registre et en parlera de vive voix avec les élus.

2.2.5 Réunions publiques d'information et d'échange

Aucune réunion publique n'a été organisée, la teneur du dossier de modification ne le justifiant pas.

2.2.6 Qualité du dossier d'enquête et climat de l'enquête

Le dossier d'enquête était globalement clair et compréhensible, la notice de présentation exposant les différents points de modification proposés, et leurs motivations.

- Cependant, quelques points de rédaction étaient, selon moi, susceptibles d'apporter de la confusion dans la compréhension du dossier : la rédaction du point n°4 (alignement) et la motivation du point n°5 (pente des toitures) pouvaient apporter un risque d'incompréhension.
- Une coquille devra être corrigée avant validation de la modification : Point 7, l'intitulé de l'article 12 est erroné : il faut lire : « article 12 : *Stationnement des véhicules* »)
- Enfin, concernant la suppression des emplacements réservés : La notice précisait que ces emplacements réservés étaient supprimés en raison de la réalisation des travaux prévus. Pour davantage de précision, j'avais demandé, dès la réunion préparatoire, que ce motif soit vérifié pour chacun des emplacements concernés. La liste des motivations fournie par la mairie le 20 mars précise que, sur les 11 emplacements supprimés, 3 seulement ont été supprimés pour le motif que les travaux prévus ont été réalisés, les projets initialement prévus pour les 8 autres ayant, en réalité, abandonnés, la commune ayant décidé d'y renoncer. Cette inexactitude ne porte pas préjudice, cependant, dans une optique de parfaite transparence, cette précision aurait mérité d'être apportée dès la phase préparatoire.

L'enquête s'est déroulée dans le respect des textes législatifs en vigueur (codes de l'environnement et de l'urbanisme), dans un climat d'échanges constructifs.

L'équipe municipale a mis en œuvre les moyens matériels et humains nécessaires à son bon déroulement (notamment en élargissant par deux fois les horaires d'ouverture de la mairie, pour permettre la tenue des permanences) : **qu'elle en soit ici remerciée.**

2.2.7 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée, comme prévu dans l'arrêté municipal d'organisation, le lundi 24 mars 2025 à 18h00.

Le registre papier m'a été remis immédiatement et je l'ai clôturé.

Le registre dématérialisé a été fermé automatiquement le 24 mars 2025 à 18h00 par PUBLILEGAL. J'ai pu télécharger les rapports statistiques et les observations dématérialisées exprimées par voie électronique, sous la forme de fichiers électroniques.

2.3 Analyse comptable des observations du public

Le registre dématérialisé (PUBLILEGAL) est resté opérationnel durant toute la durée de l'enquête publique, du 5 mars 2025 à 12h00 jusqu'au lundi 24 mars 2025 à 18h00.

Le rapport de conformité établi par PUBLILEGAL confirme le bon fonctionnement du registre dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête.

Comptabilisation des visites, consultations et observations :

- **En mairie :**
 - Visites et consultations du dossier en mairie (en dehors des permanences) : 2
 - Visites lors des permanences de la commissaire enquêtrice : 3
 - Mentions dans le registre papier : aucune
 - Courriers reçus : aucun
- **Via le registre dématérialisé (*) :**
 - Visiteurs : 86
 - Visualisation de documents : 198
 - Téléchargements de documents : 128
 - Dépôt de contributions : 3 (dont 2 par courriel)

((*) selon les statistiques fournies par l'éditeur du registre dématérialisé)

2.4 Procès-verbal de synthèse à destination de la Commune et mémoire en réponse de la Commune :

2.4.1 Remise du procès-verbal de synthèse

Une réunion s'est tenue le 26 mars 2025, à la mairie d'EBERSHEIM, afin de faire le point sur l'enquête.

Étaient présents :

- Monsieur Michel WIRA, Maire,
- Monsieur Yves HOLZMANN, adjoint à l'urbanisme,
- Monsieur Aurélien DUMET, Directeur Général des Services,
- Madame Séverine ETLING, Cheffe de Projet ATIP 67,
- Madame Joëlle BAUMANN, commissaire enquêtrice.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur le maire à cette occasion, soit dans les 8 jours de la remise du registre d'enquête.

Ce procès-verbal de synthèse regroupe les éléments suivants :

1. Contexte général et déroulement de l'enquête
2. Contributions du public : synthèse statistique et résumé des contributions
3. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et des Personnes Publiques Associées
4. Compte-rendu d'expertise du bureau d'études ECOSCOPE
5. Questionnements et principaux enjeux posés par la MRAe, les personnes publiques associées et la commissaire enquêtrice

Une copie dématérialisée du procès-verbal a également été adressée à la mairie, en format *Word*.

2.4.2 Mémoire en réponse de la Commune au procès-verbal de synthèse

Par courriel du 3 avril 2025, la Commune d'EBERSHEIM m'a fait parvenir un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse de Monsieur le Maire d'EBERSHEIM répond aux questions posées.

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse seront joints en annexes du présent rapport.

Chapitre 3 : Avis de l'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées : Synthèse, réponses de la Commune et analyse de la commissaire enquêtrice

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) Grand-Est et les Personnes Publiques Associées ont émis plusieurs observations et recommandations, sur plusieurs points du projet de modification. Elles sont synthétisées ci-dessous, et sont suivies de la réponse de la Commune et de mon analyse de la prise en compte, par la commune, de ces observations.

3.1 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) Grand-Est, autorité environnementale

Avis conforme n° MRAe 2024ACGE118 du 23 septembre 2024

La commune d'EBERSHEIM a adressé, à la MRAe, une demande d'examen au cas par cas en vue de décider de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale (2^{ème} al. de l'art. R.104-33 du code de l'urbanisme).

Le 23 septembre 2024, la MRAe a rendu l'avis conforme suivant :

« la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ebersheim n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement »,

et a conclu : « il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale ».

Cependant, la MRAe « attire l'attention de la commune sur ses observations, son rappel et ses recommandations » concernant les points 1, 2 et 7 :

Point 1 (Création d'un secteur AC au lieu-dit EGERT en vue de la création d'une écurie) :

« les deux parcelles concernées par le projet sont situées en dehors de zonages environnementaux remarquables. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement selon le dossier »,

L'Autorité environnementale recommande toutefois, compte tenu de l'identification dans le dossier d'une possible sensibilité vis-à-vis du Sonneur à ventre jaune (espèce protégée d'amphibien), de s'assurer, avant les travaux, de l'absence d'enjeux relatifs à la biodiversité (espèces protégées notamment) par la mobilisation de la bibliographie existante et au besoin par la réalisation d'un diagnostic de terrain et de mettre en œuvre la séquence Éviter-Réduire-Compenser en conséquence.

Mémoire en réponse de la Commune d'EBERSHEIM :

La Commune a pris cette demande en compte :

« Réalisation avant les travaux d'un inventaire sur les amphibiens protégés, de l'analyse de la bibliographie existante et au besoin d'un diagnostic de terrain (mandatement du bureau d'études ECOSCOP par le porteur de projet) »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La Commune a pris en compte les recommandations de l'autorité environnementale et en a informé la porteuse de projet.

Point 2 (création d'un secteur Apv de 1,64 ha au lieu-dit Sauweid destiné à l'implantation d'installations photovoltaïques compatibles avec l'agriculture) :

« La zone est en dehors de tous zonages environnementaux remarquables et d'une superficie relativement réduite (1,64 ha). Néanmoins la parcelle de type prairial contient quelques bosquets, est bordée d'un cordon boisé à l'est et borde un cours d'eau au nord. Elle est située sur une ancienne décharge ».

L'Autorité environnementale recommande de :

- « • dans une logique d'évitement, de maintenir les bosquets et cordons boisés et de tenir compte de la présence d'une continuité écologique le long du cours d'eau et de sa ripisylve dans l'aménagement futur ;
- s'assurer de l'absence d'enjeux relatifs à la biodiversité (espèces protégées notamment) par la mobilisation de la bibliographie existante et au besoin par la réalisation d'un diagnostic de terrain et de mettre en œuvre la séquence Éviter-Réduire-Compenser en conséquence ;
- s'assurer de la compatibilité du secteur avec les usages futurs compte tenu de l'existence d'une ancienne décharge. »

L'Autorité environnementale rappelle « qu'en présence de potentiels sites et sols pollués, il est nécessaire de réaliser une étude de sol pour caractériser les éventuelles pollutions présentes, et de produire une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) et un plan de gestion des pollutions (dépollution du site en cas de pollution avérée avant toute ouverture à l'urbanisation) avec une analyse résiduelle des risques démontrant la compatibilité des usages futurs avec le site après traitement. »

Réponse de la Commune :

« La Commune prévoit que le projet photovoltaïque maintienne les bosquets et cordons boisés et tienne compte de la ripisylve.

Les données sur les espèces protégées ont été mobilisées dans le cadre de l'élaboration de la notice. Il n'a pas été identifié d'espèce protégée sur le futur secteur Apv.

En amont des travaux, les études nécessaires seront réalisées. »

Analyse de la commissaire enquêteur :

La commune a bien pris en compte les enjeux soulevés par l'autorité environnementale.

Point 7 (évolution des règles écrites des articles 12UA et 12UB relatives au stationnement) :

« Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement, mais [la MRAe] regrette la mise en place d'une mesure qui favorise l'usage de véhicules individuels et consomme du foncier, avec 3 places de stationnement obligatoires dès 100 m² de surface de plancher ».

Réponse de la Commune :

« La règle de limitation de 3 places maximales pour 100 m² de surface de plancher permet au contraire de limiter la consommation du foncier pour les constructions avec une grande surface de plancher. Avant cette modification, les constructions de 200 m² devaient avoir 5 places de stationnement. Avec l'évolution, ce ne sera que 3. »

Analyse de la commissaire enquêteur :

Notant que l'autorité environnementale ne demande pas d'évolution de la rédaction proposée, la Commune explique pourquoi elle maintient sa position. Le sujet est de la compétence des élus.

Points 3, 4, 5, 6, 8 :

L'Autorité environnementale observe que les modifications projetées n'auront « pas d'incidences significatives sur l'environnement. »

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue - Pas de nécessité de faire évoluer les pièces du PLU »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

3.2 Avis des Personnes Publiques Associées**3.2.1 liste des Personnes Publiques Associées sollicitées****Ont été sollicités, au titre de l'enquête publique, les avis suivants :**

- la **CDPENAF** (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) **du Bas-Rhin** (**Avis** du 13 décembre 2024),
- le **PETR** (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) **Sélestat Alsace Centrale** (**Avis** du 15 janvier 2025),
- la **Chambre d'agriculture d'Alsace** (**Avis** du 17 janvier 2025),
- la **Sous-Préfecture de Sélestat** (**Avis** du 13 mars 2025),
- la **Communauté de communes de Sélestat** (sans retour d'avis),
- la **Collectivité Européenne d'Alsace** (sans retour d'avis),
- le **Conseil régional** (sans retour d'avis),
- la **Chambre de Commerce et d'Industrie** (sans retour d'avis),
- la **Chambre de Métiers** (sans retour d'avis).

3.2.2 Avis des Personnes Publiques Associées reçus**3.2.2.1 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Bas-Rhin du 13 décembre 2024 :****Point 1 (création d'une zone agricole constructible pour permettre l'implantation d'une écurie) :**

« La commission note que le projet prélève 1,4 ha de terres arables non déclarées à la PAC [Politique Agricole Commune].

Mémoire en réponse de la Commune et analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune ne fait pas d'observation : dont acte.

Elle s'interroge sur l'opportunité de maintenir en zone AB la maison d'habitation située à immédiate proximité du projet d'écurie et qui, selon la commune, sera occupée par le futur exploitant.

Réponse de la Commune :

« La Commune propose de faire évoluer la maison d'Ab en Ac » → « Évolution du zonage »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La Commune a pris en compte cette suggestion de la CDPENAF (également émise par la sous-préfecture) et va suivre leurs préconisations.

La commission relève que, « d'une part, selon la cartographie de pré-localisation des zones humides (PatriNat, OFB-MNHN-CNRS-IRD, l'Université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat), **les parcelles 158 et 160 sont des zones humides avec une probabilité située entre 55 et 70 %** (données de juin 2024), d'autre part, **la zone est concernée par une aire d'espèce protégée, le sonneur à ventre jaune, avec un enjeu environnemental majoritairement moyen (et pour partie fort).** »

« **La CDPENAF émet, sur ce point, un avis défavorable**, compte-tenu de l'absence de précisions des études environnementales sur ce secteur et de leur non prise en compte dans le cadre du projet envisagé ».

Réponse de la Commune :

La Commune a pris cette demande en compte :

« Réalisation avant les travaux d'une étude de caractérisation de zone humide (mandatement, en février 2025, du bureau d'études ECOSCOPE par le porteur de projet).

Résultats en février 2025 des sondages pédologiques : « aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre d'étude. Ces résultats ne sont pas définitifs et pourraient évoluer après l'application du critère flore/habitat »

Relevés floristiques à venir au printemps 2025 »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La Commune a pris en compte les recommandations de la Commission et en a informé la porteuse de projet dès réception de l'avis.

Point 2 (création d'une zone et d'un nouveau règlement Apv au lieu-dit Sauweid pour l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol) :

« La commission note positivement que la commune a limité l'emprise du projet à la partie non cultivée de la parcelle, permettant ainsi le maintien à l'état agricole de 1,5 ha situé à l'ouest du projet.

Elle souligne que le projet, situé hors zone du PPRI, permet la valorisation d'un site pollué non utilisé depuis plus de vingt ans (ancienne décharge d'ordures ménagères puis utilisée pour des dépôts communaux inertes).

La commission relève que le projet se situe à immédiate proximité d'un cours d'eau (...), que la zone limitrophe à ce cours d'eau est une zone à dominante humide et que le reste de la parcelle est une zone humide à une probabilité entre 50 et 80 %.

La commission note positivement le choix de la commune de maintenir les haies existantes et d'en installer de nouvelles, pour garantir une meilleure intégration paysagère du site.

(...) »

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Sur ce point, la CDPENAF émet un avis favorable, sous réserve que la parcelle corresponde à l'un des 14 cas énumérés à l'article R.111-58 du code de l'urbanisme, qui liste les 14 catégories de surface ouvertes aux projets d'installations photovoltaïques au sol.

Réponse de la Commune :

« La Commune a connaissance de cette législation et en informera le porteur de projet. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Point 4 (modification du règlement de la zone A (article 7A)) :

La commission constate que cette modification permet la clarification des règles applicables et émet, sur ce point, un **avis favorable**.

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue - Pas de nécessité de faire évoluer les pièces du PLU »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Les **autres points du projet** de modification n°2 n'appellent pas de remarques de la part de la commission.

3.2.2.2 Avis du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Sélestat Alsace Centrale, en date du 15 janvier 2025

Le point 1 (visant à permettre la construction d'une écurie en zone agricole) est « compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, [qui] prévoit la possibilité d'autoriser, au travers des documents d'urbanisme locaux, des constructions agricoles nécessaires dans des zones agricoles dédiées et limitées, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers. Ce projet répond aux principes énoncés, car il s'inscrit dans une zone restreinte, au sein d'un environnement déjà marqué par la présence d'autres bâtiments à proximité. »

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Le point 2 (création d'un secteur destiné à l'implantation d'installations photovoltaïques compatibles avec l'agriculture) soulève des interrogations au regard des dispositions du DOO du SCoT, qui « **proscrit la création de fermes solaires en plein champ**. » Toutefois, le site concerné correspond à une ancienne décharge, ce qui en fait un espace dégradé, et bien qu'en zone agricole, il pourrait se prêter au développement de projets photovoltaïques. Cette situation particulière serait une opportunité pour valoriser le site, tout en s'inscrivant dans une logique de transition énergétique. Ce point pourrait être évalué pour une éventuelle adaptation des orientations du SCoT, dans le cadre de sa révision. Et le PETR conclut : « *Dans ce contexte spécifique, une compatibilité avec les objectifs du SCoT semble envisageable.* »

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Le point 3 (relatif à l'extension d'une zone UX pour permettre l'agrandissement d'une menuiserie) « est compatible avec le SCoT. Cette démarche s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT en vigueur, qui privilégie l'optimisation du tissu urbain existant avant toute extension. »

Le bureau du PETR observe cependant que « La zone UX existante se situe néanmoins en dehors de l'enveloppe bâtie de référence du SCoT approuvé en 2013 et l'ensemble de la nouvelle zone UX se situerait en dehors de la surface considérée comme urbanisée au sens de l'OCS Grand Est [Base de données de l'occupation du sol] » et qu'en conséquence, « son urbanisation entraînera une consommation d'ENAF, qui sera déduite de l'enveloppe foncière allouée au territoire pour la période 2021-2031, sachant que cette enveloppe est encadrée par la loi Climat et Résilience. »

Réponse de la Commune :

« La Commune suit la consommation foncière potentielle sur les ENAF. Elle a d'ailleurs réalisé son premier bilan triennal sur l'artificialisation des sols pour la période 2021-2023. La délibération a été prise en conseil municipal le 11 septembre 2024. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Le point n°6 (évolution des règles écrites concernant les dispositifs d'énergie renouvelable)

« s'inscrit dans une démarche visant à encourager le développement des dispositifs de production d'énergies renouvelables » et « est en cohérence avec les orientations du SCoT, qui prévoient d'accompagner les projets et le développement des ressources énergétiques locales et renouvelables ».

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue - Pas de nécessité de faire évoluer les pièces du PLU »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Les **autres points du projet** de modification n°2 n'appellent pas de remarques de la part du PETR.

3.2.2.3 Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace en date du 17 janvier 2025**Point 1 (création d'un secteur AC au lieu-dit EGERT) :**

La Chambre d'agriculture soutient le développement des projets « dès lors que les sites en question ne présentent pas de contraintes fortes les rendant totalement inadaptés ».

Le fait que le site considéré présente un caractère de zone humide (information issue d'une cartographie nouvelle, non connue de la Chambre d'agriculture jusqu'alors et différente de la base de données ZDH CIGAL qui faisait foi à la date de l'avis), **ne doit pas être un frein à l'avancée du projet**, selon la Chambre. Le secteur Ac n'a pas vocation à être bâti dans son ensemble, mais doit couvrir l'ensemble du projet.

La caractérisation de l'existence ou non d'une zone humide est du ressort du porteur de projet sur la base d'un projet précisément défini et localisé au sein du secteur considéré (et non de celui du PLU sur l'ensemble du secteur Ac). L'évitement total d'un espace potentiellement humide n'est pas possible. Les porteurs de projet devront, le cas échéant, mettre en œuvre, les mesures nécessaires de réduction et de compensation de l'impact. Ils en ont été informés, ainsi que de la nécessité de réaliser un inventaire « amphibiens » avant la phase de travaux.

La Chambre estime « *préférable de développer [un site agricole existant] plutôt que d'en implanter un nouveau au sein d'un espace « vierge ».*

Et en conclusion : « **La Chambre d'agriculture soutient ce point.** »

Réponse de la Commune :

La Commune a pris cette demande en compte :

« Réalisation avant les travaux d'une étude de caractérisation de zone humide (mandatement, en février 2025, du bureau d'études ECOSOP par le porteur de projet).

Résultats en février 2025 des sondages pédologiques : « aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre d'étude. Ces résultats ne sont pas définitifs et pourraient évoluer après l'application du critère flore/habitat »

Relevés floristiques à venir au printemps 2025 »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La Commune a pris en compte les recommandations, la porteuse de projet a effectivement été informée de la nécessité de procéder à ces études de terrain.

Point 2 (création d'un secteur Apv au lieu-dit Sauweid) :

La Chambre rappelle que « ces installations sont encadrées par le décret du 8 avril 2024 et devront répondre à l'ensemble des exigences réglementaires qui en découlent. S'agissant d'un terrain potentiellement dégradé et non cultivé depuis plus de 10 ans, il s'inscrira éventuellement dans les installations mentionnées à l'article L.111-29 du code de l'urbanisme ; à défaut, il devra s'inscrire dans les dispositions de l'agrivoltaïsme (article L.111-27 du même code). »

La Chambre d'agriculture n'émet pas de remarques particulières à ce stade.

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue - Pas de nécessité de faire évoluer les pièces du PLU »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Point 4 (évolution des règles de l'article 7A) :

Constatant que « La modification n'a pas d'impact négatif sur les possibilités d'implantation en zone agricole ou sur l'économie agricole », la **Chambre soutient ce point.**

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue - Pas de nécessité de faire évoluer les pièces du PLU »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Les autres points du projet de modification n'ayant pas d'impact sur le foncier ou les activités agricoles, ils n'appellent **pas d'observations de la part de la Chambre d'agriculture.**

3.2.2.4 Avis de la Sous-Préfecture de Sélestat-Erstein du 13 mars 2025

Le Point 1 (création d'un secteur AC au lieu-dit EGERT) pose plusieurs questions à la sous-préfecture :

Une clarification devra être apportée au sujet du **zonage de la maison d'habitation** maintenue en zone Ab, qui permet une évolution modérée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui n'est pas lié à une activité agricole :

- « Soit cette habitation n'est effectivement pas en lien avec l'activité agricole envisagée, et dans ce cas l'implantation de cette dernière devra être refusée au vu du périmètre de réciprocité généré par une activité d'élevage équin ;
- Soit l'activité est liée à l'activité projetée, et dans ce cas elle doit être classée en zone Ac. »

Réponse de la Commune :

« L'habitation en zone Ab est en lien avec l'activité agricole envisagée.

Il est proposé de faire évoluer la partie de la parcelle n° 160 classée en Ab en Ac. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La Commune a pris en compte cette suggestion de la sous-préfecture (également émise par la CDPENAF) et va suivre leurs préconisations.

La sous-préfecture reprend l'information déjà transmise par la CDPENAF de la probabilité (55 à 70 %) de l'existence d'une **zone humide** sur ces parcelles, en citant les mêmes références de cartographie de pré-localisation des zones humides (PatriNat, OFB-MNHN-CNRS-IRD, l'Université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat.)

La zone est également concernée par diverses espèces protégées, notamment le sonneur à ventre jaune, avec un enjeu majoritairement moyen.

Il rappelle la recommandation déjà émise par la MRAe de faire un diagnostic avant la réalisation des travaux et, le cas échéant, de mettre en œuvre la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

La sous-préfecture précise que, « s'il est préférable que les investigations de terrain soient menées au stade de la planification, c'est avant tout pour éviter à un porteur de projet d'effectuer des investissements, parfois conséquents, sans avoir connaissance au préalable des difficultés qu'il pourra rencontrer : difficultés à justifier l'absence de localisation alternative, difficulté à trouver des zones de compensation, voire impossibilité à justifier d'un intérêt public majeur pour la destruction d'espèces protégées. », et elle « invite la commune à prendre contact avec le porteur de projet afin d'expliquer notamment le caractère potentiellement humide du terrain, et lui conseiller de mener les investigations de terrain avant tout investissement conséquent sur le site. »

Réponse de la Commune :

La Commune a pris cette demande en compte :

« Réalisation avant les travaux d'une étude de caractérisation de zone humide (mandatement, en février 2025, du bureau d'études ECOSCOPE par le porteur de projet).

Résultats en février 2025 des sondages pédologiques : « aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre d'étude. Ces résultats ne sont pas définitifs et pourraient évoluer après l'application du critère flore/habitat »

Relevés floristiques à venir au printemps 2025 »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La Commune a bien noté la nécessité de réaliser ces études préalables et en a informé la porteuse de projet.

Point 2 (création d'un secteur Apv au lieu-dit Sauweid) :

Les éléments figurant dans la fiche BASIAS [*base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement*], indiquent la présence, sur le site, d'une décharge ayant reçu des ordures ménagères jusqu'en 1975, fermée et réaménagée en 1990. Par la suite, ce site a été utilisé afin de stocker des dépôts communaux inertes (grès, pierres, conduites en béton, quelques plastiques).

La sous-préfecture rappelle le nouveau cadre législatif et réglementaire (loi APER du 8 avril 2024 et arrêté du 5 juillet 2024), qui prévoit notamment les « *projets photovoltaïques compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière, qui ne pourront être autorisées que sur des terrains identifiés dans un document-cadre départemental pris sur proposition de la chambre d'agriculture territorialement compétente* ».

Le secteur Apv concerné devrait rentrer dans cette catégorie, puisqu'il sera vraisemblablement identifié dans le document-cadre.

Ce document cadre, présenté en CDPENAF le 4 février dernier, identifie les sites pollués et les sites des anciennes installations de stockage de déchets pour lesquels la remise en état agricole ou forestier n'a pas été prescrite, comme terrains retenus en application de l'article R111-58 du code de l'urbanisme. Ce document précise toutefois également qu'il revient aux porteurs de projet de démontrer que les terrains présentent un caractère inculte.

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Si la commune dispose d'une étude de sol précisant la nature des pollutions, le rapport de présentation du PLU devrait être complété par les conclusions de cette étude.

Réponse de la Commune :

« La Commune ne dispose pas, à ce jour, d'étude de sol. »

Analyse de la commissaire enquêteur :

En fonction des options qui seront prises pour la réalisation du projet, la Commune devra suivre les procédures prévues par la législation en vigueur.

La DREAL devra également donner son accord quant à l'utilisation de ce site avant la réalisation du projet.

Pour terminer, la sous-préfecture rappelle à la Commune qu'il convient de mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) avec le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) modifié par arrêté préfectoral du 2 mai 2024.

Réponse de la Commune :

« La Commune mettra à jour la liste des SUP dans le cadre d'une procédure spécifique. »

Analyse de la commissaire enquêteur :

Ce point de rappel est en dehors du cadre de la présente enquête publique.

Les autres points du projet de modification n'appellent pas de remarque particulière de M. le sous-préfet.

**Chapitre 4 :
Observations du public, compte-rendu
ECOSCOP, synthèse des questionnements -
Réponses de la Commune et analyse de la
commissaire enquêteur**

4.1 Les apports de l'enquête

4.1.1 Analyse des contributions du public

Trois contributions ont été apportées, par le public, toutes relatives au point 1. Elles sont reportées ci-dessous dans l'ordre chronologique de leur réception.

(Afin de respecter la législation sur la protection des données personnelles (RGPD), les observations déposées par le public ont été anonymisées : seules les initiales des prénoms et noms sont mentionnées.)

1 - Observation de M. R.S. (14/03) (E1 : courriel via le registre numérique) relative au point n° 1 :

M. R.S., évoluant professionnellement dans le domaine de la compétition équestre de haut niveau, apporte son soutien à Madame L.L. et Monsieur N.G., porteurs du projet d'écurie, qu'il connaît personnellement : il reconnaît leurs compétences professionnelles dans le domaine du dressage de chevaux et de la formation des cavaliers pour la compétition.

Le projet pourrait devenir un « *pôle d'excellence* » et présenterait une « *véritable valeur ajoutée pour le développement du sport équestre dans la région Grand Est* ».

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue - Pas de nécessité de faire évoluer les pièces du PLU »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte. Par cette contribution, ses auteurs apportent leur soutien au projet d'écurie. Cependant, elle n'entre pas dans le cœur du sujet de l'enquête publique, celle-ci portant principalement sur les éventuelles conséquences, sur l'environnement, de la modification de zonage, en amont de l'instruction du projet d'écurie.

2 - Observation de M. et Mme A.S.S. et A. S. (17/03) (E2 : courriel via le registre numérique) relative au point n° 1 :

Madame A.S.S. et son mari A., cavaliers de haut niveau dans la discipline du dressage, ont travaillé durant de longues années avec Madame L.L. et Monsieur N.G., et témoignent de leurs compétences professionnelles. Ils présentent leur point de vue sur les avantages du projet, d'une part pour la filière équestre (dressage, formation des cavaliers, hébergement des chevaux de passage, le site étant parfaitement situé pour permettre les accès aux sites de compétition), et d'autre part pour le village (dynamisation de l'économie locale, notamment par l'hébergement des cavaliers), et apportent leur soutien au projet d'écurie.

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue - Pas de nécessité de faire évoluer les pièces du PLU »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte. Par cette contribution, ses auteurs apportent leur soutien au projet d'écurie. Cependant, elle n'entre pas dans le cœur du sujet de l'enquête publique, celle-ci portant principalement sur les éventuelles conséquences, sur l'environnement, de la modification de zonage, en amont de l'instruction du projet d'écurie.

3 - Contribution de Mme L. (17/03) (@3 : déposée sur le registre numérique) relative au point n° 1 :

Madame L., porteuse du projet d'écurie, diffuse, par le biais d'une pièce jointe, le rapport intermédiaire, établi par le bureau d'étude ECOSOP (février 2025), d'expertise des sols des parcelles concernées par le projet.

NB de la commissaire enquêtrice :

La synthèse de ce compte-rendu figure au point suivant.

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue ; Pas de nécessité de faire évoluer les pièces du PLU »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

4.1.2. Compte-rendu intermédiaire du bureau d'étude ECOSCOPE

Résumé et extraits du compte-rendu d'expertise « zone humide » du bureau d'étude ECOSCOPE de février 2025

Mme L.L., porteuse du projet d'écurie qui a motivé le point 1 de la modification du PLU, a sollicité le bureau d'étude ECOSCOPE (FELLERING 68) spécialisé en environnement, afin de déterminer l'existence, ou non, d'une zone humide sur le site concerné par le projet.

ECOSCOPE a rendu, en février, un premier avis **dit « intermédiaire »**, car encore incomplet à cette date.

ECOSCOPE précise que la fin de l'hiver et le début du printemps sont les périodes idéales pour constater sur le terrain la réalité des excès d'eau.

Ce compte-rendu d'expertise intermédiaire a été mis à disposition du public sous la forme d'une pièce jointe à l'observation déposée le 17 mars par Mme L.L., porteuse du projet d'écurie.

Les enjeux des zones humides :

« Les zones humides assurent (...) de nombreuses fonctionnalités hydrologiques et écologiques et sont, à ce titre, considérées comme de véritables infrastructures naturelles. Ces services rendus sont (...) difficilement compensables si les zones en question sont dégradées ou détruites. »

La législation et le cadre juridique applicables aux zones humides :

- la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) (2006) qui (notamment) définit les zones humides ;
- le SDAGE 2022-2027 du Bassin Rhin-Meuse préconise la préservation des zones humides (Orientation T3 – O7), même ordinaires, qui présentent un intérêt essentiellement hydraulique et le cas échéant, de veiller par des mesures compensatoires à préserver leur fonctionnalité ;
- l'arrêté du 24 juin 2008 (mis à jour par l'arrêté du 1er octobre 2009) précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Prise en compte des zones humides dans les projets : procédure au titre de la Loi sur l'Eau

En cas d'urbanisation d'un secteur identifié comme zone humide, un dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques devra être constitué par le porteur du projet, prévoyant la mise en œuvre de mesures compensatoires à la destruction de zones humides, en conformité avec le SDAGE.

Les services de l'État s'assurent que les enjeux de préservation des zones humides sont pris en compte lors de l'élaboration des projets soumis à autorisation ou à déclaration (déclaration entre 0,1 et 1 ha, autorisation avec enquête publique à partir d'1 ha).

Méthodologie de l'expertise

Trois approches permettent de conclure sur le caractère humide réglementaire d'un secteur : les habitats, la flore ou la pédologie (cf. article R. 211-108 du code de l'environnement).

Le premier compte-rendu d'expertise (dit « intermédiaire ») fourni par ECOSCOPE ne porte pas sur le critère flore/habitat, celui-ci n'ayant pas encore été étudié à ce stade.

Approche par la pédologie

5 sondages ont été réalisés sur la zone d'étude et répartis de façon à couvrir toute la zone concernée, et permettent de conclure **provisoirement** à l'absence de zone humide dans le périmètre d'étude.

Étude du contexte

➤ Géologie et sols :

Le type de sol sur lequel est situé le projet ne comporte aucune trace d'hydromorphie dans les 120 premiers centimètres de sol.

➤ Inventaire des zones à dominante humide (CIGAL, Région Alsace, 2008) :

Aucune Zone à dominante humide ne figure dans le périmètre d'étude. (La plus proche est localisée à 700 m du site de projet).

➤ Aléa de remontée de nappe :

La zone d'étude est située dans un secteur à sensibilité faible.

➤ Milieus potentiellement humides :

Une modélisation des milieux potentiellement humides réalisée par des équipes de l'INRA d'Orléans et de l'Agrocampus ouest de Rennes (à partir de données géomorphologiques et climatiques) indique une probabilité assez forte de milieux potentiellement humides dans la partie ouest du site. Le reste du périmètre d'étude n'est pas concerné.

➤ Probabilité de présence de zone humide :

D'après la cartographie nationale de probabilité de présence de zones humides réalisée en 2023 (PatriNat, INRAE, IGAL), la probabilité de zone humide dans le site varie de 38 à 68 %, excepté à l'extrême ouest où elle est nulle.

➤ Risque inondation :

Le secteur d'étude n'est pas situé en zone inondable.

ECOSCOP conclut :

« À ce stade de l'étude, sans prise en compte du critère flore/habitat, aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre d'étude. Ces résultats ne sont pas définitifs et pourraient évoluer après l'application du critère flore/habitat. »

Ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, il s'agit d'un compte-rendu intermédiaire, non conclusif en l'état : il faudra attendre l'expertise sur les deux autres critères (flore/habitat) pour se prononcer.

Cependant, il convient également de rappeler que la détermination de l'existence (ou non) d'une zone humide relèvera, le cas échéant, de la procédure d'instruction de la construction de l'écurie.

Commentaires de la Commune :

« Réalisation avant les travaux d'une étude de caractérisation de zone humide (mandatement, en février 2025, du bureau d'études ECOSCOP par le porteur de projet).

Résultats en février 2025 des sondages pédologiques : « aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre d'étude. Ces résultats ne sont pas définitifs et pourraient évoluer après l'application du critère flore/habitat »

Relevés floristiques à venir au printemps 2025 »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La Commune a bien pris en compte la nécessité de réaliser ces études avant les travaux.

4.1.3. Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

- Point 2 : Concernant le projet d'installation de panneaux photovoltaïques :
 - o Quel serait le calendrier approximatif potentiel de réalisation du projet ?
 - o Quelle articulation avec un potentiel calendrier de dépollution ?
 - o Quelle utilisation de l'électricité ainsi produite sur le site ?
- Point 3 : extension de l'entreprise de menuiserie :
 - o Quels impacts potentiels de l'extension sur le trafic de camions ?
- Point 4 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - o Demande de précisions sur la rédaction de l'article

4.2 Questionnements et principaux enjeux, réponses de la commune et analyse de la commissaire enquêtrice

Les questionnements et enjeux découlant des observations de la MRAe, les Personnes Publiques Associées, le public, et la commissaire enquêtrice, sont les suivants, ils sont suivis de la réponse apportée par la commune dans son mémoire en réponse, et de l'analyse de la commissaire enquêtrice sur cette réponse.

Point 1 (création d'un secteur AC au lieu-dit EGERT afin de permettre un projet d'écurie) :

- *Caractérisation d'une possible zone humide et protection de la biodiversité*
- *Choix du zonage de la maison d'habitation*

Réponse de la Commune et analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune a répondu précisément à ces deux sujets, cf réponses plus haut (chapitre 3 : Avis de la MRAe et des PPA).

Point 2 (création d'un secteur Apv au lieu-dit SAUWEID afin de permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable) :

- *Protection du cours d'eau et de la ripisylve, maintien (et/ou développement) des haies et bosquets*

Réponse de la Commune et analyse de la commissaire enquêtrice :

cf réponse de la Commune plus haut ci-dessus (chapitre 3 : Avis de la MRAe et des PPA).

- *En l'état actuel des réflexions et d'avancement du projet, est-il d'ores et déjà possible d'apporter des éléments de réponse aux questionnements suivants ?*
- *Concernant le projet : le calendrier approximatif potentiel de réalisation du projet, cadre législatif applicable, compatibilité avec une activité agricole, utilisation de l'électricité ainsi produite sur le site ?*

Mémoire en réponse de la Commune d'EBERSHEIM :

« Ce point a été intégré à la modification n°2 du PLU afin d'anticiper, au seul niveau de la planification, un futur projet de production d'énergie renouvelable.

À ce jour, aucun calendrier n'est élaboré. Le cadre législatif est connu des élus.

Si des études liées au sol potentiellement pollué étaient nécessaires, elles seraient réalisées par le futur porteur de projet.

La Commune participe, via son site au lieu-dit Sauweid, à la démarche intercommunale de production d'énergie renouvelable. Des réflexions intercommunales ont débuté sur de l'autoconsommation pour les bâtiments communaux et de la revente d'énergie pour des industriels. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La Mairie a parfaitement répondu aux questions posées.

- Concernant la protection du site :

- Sols potentiellement pollués/ancienne décharge : Étude des sols, évaluation des risques sanitaires, réflexion sur la gestion des pollutions et possibilité de dépollution du site : à quelle échéance en termes de calendrier ?

Réponse de la Commune :

« Si des études liées au sol potentiellement pollué étaient nécessaires, elles seraient réalisées par le futur porteur de projet. »

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En fonction des options qui seront prises pour la réalisation du projet, la Commune et le porteur de projet devront suivre les procédures prévues par la législation en vigueur.

Point 3 (extension de la zone UX au lieu-dit LERCHENBUEHL pour permettre l'extension de l'entreprise de menuiserie JEHL) :

- Impact sur la consommation d'ENAF :

Réponse de la Commune et analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune a répondu de façon claire à ce sujet, cf réponse plus haut (chapitre 3 : Avis de la MRAe et des PPA).

- Impacts potentiels de l'extension sur le trafic de camions

Réponse de la Commune :

« À ce jour, aucun problème n'est relevé par rapport au trafic des camions vers et depuis la menuiserie. La rue est utilisée très fréquemment par les engins agricoles des agriculteurs du secteur. Elle est donc adaptée aux camions liés à l'activité de la menuiserie.

L'évolution de la zone UX permettra de pérenniser l'activité existante, notamment en installant une nouvelle machine de taille importante, qui ne peut l'être dans les locaux actuels. Il n'est donc pas envisagé de trafic supplémentaire. »

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La commune a répondu de façon claire.

Point 4 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :

- À la lecture combinée de la rectification du lexique (qui concerne toutes les zones) et de l'article 7A (qui ne concerne que la zone A), je me pose la question suivante :

La commune souhaite – t-elle mettre en place une règle différenciée pour cette seule zone A ?

La correction du schéma du lexique est nécessaire : erroné, il induit en erreur par rapport à la règle écrite et à la volonté de la commune.

Or, cet article rectifié du lexique s'applique à toutes les zones du PLU, donc, également, aux zones U et N.

Dès lors :

- la correction de l'art. 7A était-elle nécessaire ? La seule rectification du schéma n'est-elle pas suffisante pour clarifier la règle ?
- si l'on souhaite maintenir la modification de l'article 7A, ne faudrait-il pas rectifier de la même façon les articles 7UA, 7UB, 7UC, 7UE et 7N ?

Réponse de la Commune :

« Avec son point n°4, la Commune souhaite ouvrir les possibilités d'évolution des constructions existantes en zone A mais pas en zones U et N car cela pourrait notamment engendrer des conflits de voisinage.

Elle propose donc pour clarifier ce point de :

- *Supprimer du lexique le paragraphe et son nouveau schéma sur l'aggravation de la non-conformité par rapport à la limite séparative*
- *Insérer à l'article 7A le paragraphe et son nouveau schéma sur l'aggravation de la non-conformité par rapport à la limite séparative*
- *Supprimer aux articles 7UA, 7UB, 7UC, 7UE et 7N les termes « même s'il n'est pas conforme aux présentes règles » afin de lever toute ambiguïté. »*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La réponse de la Commune ne me semble pas de nature à simplifier la compréhension de la règle.

Point 7 (places de stationnement) :

- réponse à l'avis de la MRAe qui « *regrette la mise en place d'une mesure qui favorise l'usage de véhicules individuels et consomme du foncier (...)* »

Réponse de la Commune et analyse de la commissaire enquêtrice :

La commune a répondu de façon claire à ce sujet, cf réponse plus haut (chapitre 3 : Avis de la MRAe et des PPA).

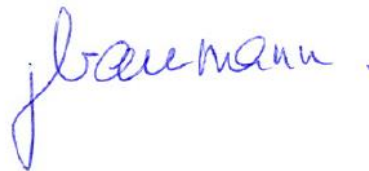
§§§

L'analyse de l'ensemble des éléments recueillis, l'examen de toutes les observations émises par le public, les compléments d'information émis par la commissaire enquêtrice et les réponses apportées par la Commune, ainsi que l'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête publique, viennent clore le présent rapport.

Fin de la première partie : Rapport d'enquête publique.

Mes conclusions motivées et mon avis font l'objet de la deuxième partie, ci-après.

Fait à Illkirch-Graffenstaden, le 21 avril 2025



la commissaire enquêtrice
Joëlle BAUMANN

2^{ème} partie : Conclusions motivées et Avis

Conclusions Motivées :

1. Partie introductive

Préambule

Désignée commissaire enquêtrice le 18 décembre 2024 par le Tribunal Administratif de Strasbourg, j'ai mené cette enquête publique conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 3 février 2025.

1.1. l'organisation de l'enquête publique

1.1.1 Autorité organisatrice de l'enquête

La personne publique organisatrice de l'enquête est la **Commune d'EBERSHEIM**, compétente pour son Plan Local d'Urbanisme :

Mairie, 1 Place de la mairie 67 600 EBERSHEIM.

1.1.2 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le **projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'EBERSHEIM**, dont les axes principaux sont :

- de créer un secteur AC au lieu-dit Egert afin de conforter l'activité agricole sur le territoire communal **(point 1)** ;
- de créer un secteur Apv au lieu-dit Sauweid afin de permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable **(point 2)** ;
- d'étendre la zone UX au lieu-dit Lerchenbuehl afin de conforter l'activité économique **(point 3)** ;
- de clarifier certains points du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme **(points 4 à 7)** ;
- de supprimer des emplacements réservés **(point 8)**.

1.1.3 Liste des textes et documents de référence

L'enquête publique se déroule dans le cadre suivant :

- le **code de l'urbanisme** et notamment son article L.153-41 ;
- le **code de l'environnement** et notamment ses **articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants** ;
- le **Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région**, approuvé le 17 décembre 2013, mis en compatibilité le 28 juin 2016, modifié le 04 juin 2019 ;
- le **Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'EBERSHEIM**, approuvé le 26/04/2013, modifié le 30/10/2015, le 08/04/2021 et le 25/10/2023, mis en compatibilité le 28/02/2020 ;
- la **consultation de l'Autorité Environnementale**, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, en date du 08/08/2024 et son **avis** en date du 23/09/2024 sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;

- la **délibération du conseil municipal** en date du 30/10/2024 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;
- le **projet de modification** notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- les **pièces du dossier** soumis à l'enquête publique ;
- l'**ordonnance de Monsieur le 1^{er} vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg**, en date du 18 décembre 2024, désignant une commissaire enquêtrice et un commissaire enquêteur suppléant ;
- l'**arrêté municipal de la commune d'EBERSHEIM** du 3 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique.

1.1.4 Procédure de modification du PLU

Le projet de modification a été **transmis** :

- à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (**MRAe**) pour examen au cas par cas, en vue de décider de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale,
- et, pour avis, aux **Personnes Publiques Associées** suivantes : Préfet, Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Il n'a pas été effectué d'évaluation environnementale (avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) Grand-Est du 23 septembre 2024 et délibération du Conseil Municipal du 30 octobre 2024).

Il n'a pas été organisé de concertation préalablement à l'enquête publique, celle-ci n'étant pas obligatoire en l'absence d'évaluation environnementale.

À l'issue de l'enquête, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, est susceptible d'être approuvé par délibération du conseil municipal.

1.2. le projet et ses enjeux

1.2.1 Principaux objectifs

La commune a été saisie de demandes émanant de personnes privées, d'une part pour l'installation d'une écurie et d'autre part pour l'extension d'une menuiserie, sur le ban communal.

De plus, elle envisage d'installer des panneaux photovoltaïques sur un terrain lui appartenant en zone agricole.

La réalisation de ces projets étant impossible en l'état du zonage actuel du PLU, la commune propose des modifications de zonage afin de lever ces impossibilités.

Point 1 : Création d'un secteur AC au lieu-dit Egert afin de conforter l'activité agricole

La petite-fille d'un couple d'agriculteurs du village a pour projet la **construction d'une écurie de dressage de chevaux**, sur des parcelles appartenant à sa famille. Pour permettre cela, la Commune propose de créer un **nouveau secteur AC** (secteur agricole constructible spécifique aux installations et constructions nécessaires à l'activité agricole), **d'une surface de 1,4 ha**, pris en partie sur la zone A actuelle (1,08 ha) et en partie sur la zone AB actuelle (0,32 ha).

Ce projet, déjà bien avancé, devrait permettre de nombreuses interactions avec les entreprises locales.

Point 2 : Création d'un secteur Apv au lieu-dit Sauweid afin de permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable

Dans le cadre de la transition énergétique, la commune envisage d'installer des **panneaux photovoltaïques** sur un site lui appartenant. Le projet permettrait la valorisation de cette parcelle, non utilisée depuis plus de vingt ans car polluée (ancienne décharge).

Pour cela, la Commune souhaite créer un **secteur Apv, d'une surface de 1,64 ha** (inclus dans la zone A) destiné à recevoir des **dispositifs de production d'énergie renouvelable**, nécessairement compatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Sur ce nouveau secteur, seront permises les constructions et installations nécessaires (postes de transformation électrique), l'emprise au sol et la hauteur des constructions étant limitées.

Point 3 : Extension de la zone UX au lieu-dit Lerchenbuehl afin de conforter l'activité économique

L'entreprise de menuiserie située depuis des décennies dans le village souhaite étendre ses locaux au lieu-dit LERCHENBUEHL. Ceci n'est pas possible actuellement, l'emprise au sol étant limitée en zone UB. Pour rendre possible cette extension (et ainsi éviter une délocalisation de l'activité), la commune propose de modifier le zonage du site, de UB en UX, sur une surface de 0,28 ha.

Points 4 à 7 :

La commune souhaite adapter la rédaction de points du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme (**alignement, pentes des toitures, possibilité d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, places de stationnement**).

Point 4 : Évolution des règles écrites du lexique et de l'article 7A relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans changer la règle applicable, la commune souhaite clarifier la rédaction des articles concernant **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, en rectifiant une erreur de schéma dans le lexique du règlement, et en modifiant la rédaction du règlement en zone A. L'objectif étant, comme précédemment, que l'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante puisse se faire sans aller au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative c'est-à-dire sans rapprochement supplémentaire.

Point 5 : Évolution des règles écrites de l'article 11UA relatives aux pentes des toitures

La Commune souhaite clarifier les règles relatives aux pentes des toitures en zone urbaine.

Point 6 : Évolution des règles pour permettre, sans restriction, la mise en place, sur les toitures, de dispositifs d'énergie renouvelable

La Commune souhaite élargir la possibilité d'installer, sur les toitures, des dispositifs de production d'énergies renouvelables, cette installation pouvant être bloquée par la rédaction actuelle.

Point 7 : Évolution des règles relatives au nombre de places de stationnement en zone urbaine

La Commune souhaite modifier le nombre de places de stationnement exigées, lors des constructions, par rapport à la surface du logement. La modification viserait à réduire le nombre de places pour les plus grands logements (100 m²), et à l'augmenter légèrement pour les plus petits.

Point 8 : Suppression d'emplacements réservés

Le dernier point consiste dans la suppression d'une dizaine d'emplacements réservés :

- dans 3 cas, les travaux prévus ont été réalisés (emplacements réservés n° A19, A22, A27) ;
- dans 8 cas, la Commune a renoncé aux travaux (A1, A4, A11, A12, A13, A14, A20, A25).

Numéro	Localisation	Motif de suppression
A19	Élargissement de la rue des Vosges entre la rue des Cerisiers et la rue Straengen	Action et travaux réalisés
A22	Création d'un espace de stationnement pour l'arrêt SNCF	
A27	Création d'une voie rue des Marguerites	
A1	Création d'un chemin piéton reliant la rue de la Chapelle à la rue Saint Martin	Construction en cours d'une résidence seniors et d'un bâtiment pour primo-accédants. Non velléité du promoteur et de la commune pour le maintien d'un accès piéton vers la rue Saint Martin au regard de la proximité des rues de l'Etang et du Bernstein permettant un cheminement aisé depuis la rue de la Chapelle
A4	Création d'un accès à la zone AU depuis le chemin du Hohweg	Maintien du secteur 2AU au nord de la RD81 actuellement mis en suspens et abandon d'un intérêt d'accès manifeste depuis la rue Hohweg
A11	Élargissement du quai du moulin	Présence de bâtiments d'habitation régulièrement entretenus et non destinés à la démolition à plus ou moins court terme
A13	Élargissement de la rue de la Chapelle	
A14	Élargissement de la rue du Bernstein	
A25	Élargissement de la voie – quai des Pêcheurs	
A12	Aménagement d'un carrefour rue des bergers – rue de Muttersholtz	Réaménagement du carrefour récent et offrant toutes garanties de priorité, visibilité et sécurité, permettant la levée de l'option
A20	Aménagement du carrefour de la RD83 – rue des Vosges – rue de Muttersholtz	Configuration du carrefour actuellement correcte en termes de sécurité et pas de velléités de modifications à court terme des propriétaires riverains

1.2.2 Documents de cadrage et planification

Bien que faisant partie de la **communauté de communes de Sélestat** (12 communes en tout), la commune d'EBERSHEIM reste compétente pour le suivi de son PLU.

La commune d'EBERSHEIM est concernée et/ou soumise par les plans et documents suivants :

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune d'EBERSHEIM **a été approuvé** par délibération du Conseil Municipal le **26 avril 2013** (mis à jour, modifié, mis en compatibilité en 2015, 2020 et 2023)
- le **Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région (SCoT)** (2013) ;
- le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** (2020) ;

- le **PCAET** (Plan Climat Air Energie Territorial) du **Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Sélestat Alsace Centrale** (2022),
- **3 Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** : Giessen Aval (2014), Ill (2020), Bassins versants de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer (en cours d'élaboration) ;

Toutefois, les points concernés par la modification n°2 du PLU se trouvent en dehors des zones des PPRI.

- le **Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhin-Meuse 2022-2027** (2022) ;
- le **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du **Bassin Rhin-Meuse** (2022) ;
- le **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **Ill-Nappe-Rhin** ;
- trois **sites NATURA 2000**,
 - dont deux zones intégrées au ban communal d'Ebersheim : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC au titre de la Directive Habitats) : « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS au titre de la Directive Oiseaux) : « Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin »,
 - et une zone non intégrée au ban communal d'Ebersheim : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC au titre de la Directive Habitats) : « Val de Villé et Ried de la Schernetz ».
- le **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Écologique) d'Alsace (2014) (trame verte et bleue) ;
- la **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2** n°420030443 – « Zone inondable de l'Il de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » concerne la commune d'EBERSHEIM, mais les sites concernés par les points de modification sont éloignés de cette zone ;
- un **périmètre de protection au titre des Monuments Historiques** (500 mètres autour de l'église paroissiale Saint-Martin).

Compatibilité du projet de modification n° 2 avec les documents cadres :

Les différents points de modification sont compatibles avec les orientations suivantes du Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU :

- Le **Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT** encourage le développement économique, notamment « *en développant les emplois agricoles tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à des fins d'urbanisation et en réaffirmant un principe général d'inconstructibilité de ces espaces, tout en autorisant des constructions agricoles nécessaires dans des zones agricoles dédiées et limitées, à certaines conditions et en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers* ».

Afin de limiter l'urbanisation et de maîtriser le développement urbain, « pour chaque commune, le DOO a identifié une « *enveloppe bâtie de référence* », et fixé un quota de surface d'extension possible au-delà de cette enveloppe (11 ha pour la commune d'EBERSHEIM). Toutefois, le SCOT préserve la capacité de chaque commune à définir son zonage comme elle l'entend en fonction de son PADD (projet d'aménagement et de développement durables) (...) Ces extensions urbaines devront alors d'abord privilégier les zones U non surbâties (...). »

Le DOO vise en outre à protéger les zones humides et les ripisylves.

Il soutient, sous réserve du respect des préoccupations environnementales, paysagères et patrimoniales, le développement du solaire photovoltaïque.

À noter cependant (cf avis PETR au § 1.2.4 ci-dessous) : Le DOO (Document d'orientations et d'Objectifs) précise : « **La création de ferme solaire en plein champ est à proscrire dans les zones agricoles.** »

Le PETR conclut cependant : « *Le projet de modification n° du PLU d'EBERSHEIM est donc compatible avec les orientations du SCoT* ».

(Pour mémo : Les PLU doivent être « compatibles » avec les orientations du Scot, sans qu'il y ait obligation de conformité.)

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU** souhaite notamment :
 - pérenniser les activités agricoles et permettre leur développement (...), encourager le développement économique ;
 - faciliter la production des énergies renouvelables ;
 - assurer (...) la protection (...) des ripisylves ;
 - répondre favorablement en zone urbaine à la demande d'extension des entreprises artisanales existantes ;
 - disposer d'un parc de logements correspondant aux besoins des usagers et d'une politique rigoureuse de gestion du stationnement.
- Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** soutient la mise en œuvre de la production d'énergies renouvelables.

1.2.3 Contexte territorial avec ses spécificités

Entre les Vosges et le Rhin, Ebersheim est située au cœur du Grand Ried d'Alsace, extraordinaire réservoir de biodiversité, qu'il convient de protéger.

Dans le village, le centre ancien aux rues étroites se resserre au pied de l'église Saint-Martin (de style baroque). Les séchoirs à tabac et les niches protectrices de saints, dans les façades des maisons, apportent un côté pittoresque, et de nombreux détails architecturaux donnent un charme certain à l'ensemble.

Plusieurs lotissements ont été réalisés pour permettre le maintien, sur place, de la population.

L'activité agricole historique d'EBERSHEIM (tabac, céréales, élevage) se poursuit de nos jours ; cinq familles d'agriculteurs se sont d'ailleurs engagées pour mener à bien l'ouverture, en 2023, d'une usine de méthanisation (SAS MATTENERGIES) sur le ban de la commune.

De la lecture du dossier de modification n° 2 du PLU, il ressort que la commune a pris en considération ces différents aspects : le maintien de la population et des activités économiques, le développement des énergies renouvelables, tout en préservant la biodiversité du site, et en limitant l'artificialisation des sols.

1.2.4 Synthèse des avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées, réponse de la Commune

1.2.4.1 Avis de la MRAe, autorité environnementale :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), le 23 septembre 2024, a rendu un Avis Conforme, **constatant que le projet de modification « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » et concluant : « il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale ».**

La MRAe a cependant émis des observations et recommandations : cf ci-dessous.

1.2.4.2 Avis des Personnes Publiques Associées :

Ont été sollicités, au titre de l'enquête publique, les avis des PPA (Personnes Publiques Associées) suivantes :

- la **CDPENAF** (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) **du Bas-Rhin (Avis du 13 décembre 2024)** ;
- le **PETR** (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) **Sélestat Alsace Centrale (Avis du 15 janvier 2025)** ;
- la **Chambre d'agriculture d'Alsace (Avis du 17 janvier 2025)** ;
- la **Sous-Préfecture de Sélestat (Avis du 13 mars 2025)**

Sans retour d'avis :

- la Communauté de communes de Sélestat
- la Collectivité Européenne d'Alsace

- le Conseil Régional
- la Chambre de Commerce et d'Industrie
- la Chambre de Métiers

Synthèse des observations réparties par points de modification :

Les observations et recommandations suivantes portent sur les points 1, 2, 3 et 7 du projet.

Les autres points du projet de modification ont donné lieu, de leur part, soit à un avis favorable, soit à une absence de remarque.

Point 1 – création d'un secteur AC au lieu-dit EGERT (pour permettre la création d'une écurie de dressage de chevaux) :

Compte tenu de la possible existence sur le site d'espèces protégées (sonneur à ventre jaune), la **MRAe** recommande de s'assurer, avant les travaux, de l'absence d'enjeux relatifs à la biodiversité (études bibliographiques et, le cas échéant, réalisation d'un diagnostic de terrain et mise en œuvre de la séquence Éviter-Réduire-Compenser) ; cette recommandation est reprise par la **sous-préfecture et la Chambre d'agriculture**.

La **CDPENAF** et la **sous-préfecture** relèvent que « *selon les cartographies de pré-localisation des zones humides (cf réf dans le texte des avis), [le site est situé en zone humide] (probabilité située entre 55 et 70 %)(...), et mentionnent également la présence potentielle du sonneur à ventre jaune, avec un « enjeu environnemental majoritairement moyen (et pour partie fort).* »

La **CDPENAF** conclut en émettant, sur ce point, un **avis défavorable**, compte-tenu de l'absence de précisions des études environnementales sur ce secteur et de leur non prise en compte dans le cadre du projet envisagé ».

La **Chambre d'Agriculture** relève que la cartographie utilisée est nouvelle et différente de celle qui faisait foi à la date de l'avis ; selon elle, **le fait que le site considéré présente un caractère de zone humide ne doit pas être un frein à l'avancée du projet**. Elle note que le secteur Ac n'a pas vocation à être bâti dans son ensemble, mais doit couvrir l'ensemble du projet, et que l'évitement total d'un espace potentiellement humide n'est pas possible.

La caractérisation de l'existence ou non d'une zone humide est du ressort du porteur de projet sur la base d'un projet précisément défini et localisé au sein du secteur considéré (et non de celui du PLU sur l'ensemble du secteur Ac).

Mémoire en réponse de la Commune d'EBERSHEIM :

« La commune a pris en compte la nécessité de réaliser, avant les travaux, un inventaire des amphibiens protégés, l'analyse de la bibliographie existante et au besoin d'un diagnostic de terrain, notamment de caractérisation de zone humide. Elle a rappelé le mandatement du bureau d'études ECOSOP, par le porteur de projet. Les relevés floristiques seront réalisés au printemps 2025. »

Analyse de la commissaire enquêteur :

La Commune a pris en compte la réalité des enjeux et la nécessité de réaliser ces études, et en a informé la porteuse de projet avant l'ouverture de l'enquête publique.

La **Chambre d'Agriculture** estime « *préférable de développer [un site agricole existant] plutôt que d'en implanter un nouveau au sein d'un espace « vierge ».*

En conséquence, elle **soutient le point n°1**.

La **sous-préfecture** précise que, « *s'il est préférable que les investigations de terrain soient menées au stade de la planification, c'est avant tout pour éviter à un porteur de projet d'effectuer des investissements, parfois conséquents, sans avoir connaissance au préalable des difficultés* » [potentielles à venir].

Elle invite donc la commune à conseiller au porteur de mener les investigations de terrain avant tout investissement conséquent sur le site.

Réponse de la Commune :

La porteuse de projet a mandaté dans ce but le bureau d'études ECOSCOP.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Le bureau d'études a d'ores et déjà restitué un compte-rendu intermédiaire, encore incomplet (cf § 1.4.2 ci-dessous).

La **Sous-Préfecture** et la **CDPENAF** s'interrogent au sujet du zonage de la **maison d'habitation** : a-t-elle un lien avec l'activité agricole ? Doit-elle être maintenue en zone Ab ou classée en zone Ac ?

Réponse de la Commune :

« L'habitation en zone Ab est en lien avec l'activité agricole envisagée.
Il est proposé de **faire évoluer la partie de la parcelle n° 160 classée en Ab en Ac.** »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Cette décision relève de la compétence de la Commune.

La **CDPENAF** note encore que le projet « *prélève 1,4 ha de terres arables non déclarées à la PAC [Politique Agricole Commune]* ».

Le **PETR** précise que le projet est « *compatible avec le DOO du SCoT (...), il s'inscrit dans une zone restreinte, au sein d'un environnement déjà marqué par la présence d'autres bâtiments à proximité.* »

Réponse de la Commune : « *pas de position attendue* ».

Analyse de la commissaire enquêtrice : dont acte.

Point 2 – création d'un secteur Apv au lieu-dit Sauweid (pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable) :

Sur le cadre réglementaire pour l'installation d'un parc photovoltaïque :

Le **PETR** s'interroge au regard des dispositions du DOO du SCoT qui « [proscrit] la création de fermes solaires en plein champ », tout en relevant l'opportunité de valoriser le site, dégradé car situé sur une ancienne décharge, dans une logique de transition énergétique. Ce point pourrait être réfléchi dans le cadre de la révision du SCoT.

La **CDPENAF** émet un avis favorable, sous réserve que la parcelle corresponde à l'un des 14 cas énumérés à l'article R.111-58 du code de l'urbanisme (qui liste les catégories de surface ouvertes aux projets d'installations photovoltaïque au sol).

La **Chambre d'Agriculture et la Sous-Préfecture** rappellent le cadre réglementaire et les conditions applicables aux projets photovoltaïques / sols pollués (notamment, l'article 54 de la loi APER du 10 mars 2023). La **sous-préfecture** précise que le document-cadre départemental, qui « *identifie les sites pollués et les sites des anciennes installations de stockage de déchets pour lesquels la remise en état agricole ou forestier n'a pas été prescrite* », (...) précise toutefois également qu'il revient aux porteurs de projet de démontrer que les terrains présentent un caractère inculte (...).

La **Chambre d'agriculture** « **n'émet pas de remarques particulières à ce stade** ».

Réponse de la Commune :

« La Commune a connaissance de cette législation et en informera le porteur de projet. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Le porteur de projet n'étant pas encore connu, il est difficile d'anticiper à ce stade.

Compte tenu de l'existence d'une ancienne décharge,

- la **CDPENAF** souligne que le projet, situé hors zone du PPRI, permet la valorisation de ce site pollué ;
- la **MRAe** « recommande de s'assurer de la compatibilité du secteur avec les usages futurs (...) et rappelle la nécessité « de réaliser une étude de sol pour caractériser les éventuelles pollutions présentes, et de produire une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) et un plan de gestion des pollutions (dépollution du site en cas de pollution avérée avant toute ouverture à l'urbanisation) avec une analyse résiduelle des risques démontrant la compatibilité des usages futurs avec le site après traitement. »

Réponse de la Commune :

« La Commune ne dispose pas, à ce jour, d'étude de sol ».

Analyse de la commissaire enquêtrice :

En fonction des options qui seront prises pour la réalisation du projet, la Commune devra suivre les procédures prévues par la législation en vigueur.

Sur la protection de la biodiversité :

La **CDPENAF** et la **MRAe** relèvent l'existence du cours d'eau (avec proximité d'une zone humide), des haies et des bosquets :

La **MRAe** recommande, comme pour le point n°1, de « s'assurer de l'absence d'enjeux relatifs à la biodiversité (espèces protégées notamment) (études bibliographiques et, le cas échéant, réalisation d'un diagnostic de terrain et mise en œuvre de la séquence Éviter-Réduire-Compenser en conséquence, et de « maintenir les bosquets et cordons boisés et de tenir compte de la présence d'une continuité écologique le long du cours d'eau et de sa ripisylve dans l'aménagement futur ».

La **CDPENAF** « note positivement le choix de la commune de maintenir les haies existantes et d'en installer de nouvelles, pour garantir une meilleure intégration paysagère du site ».

Réponse de la Commune :

« Les données sur les espèces protégées ont été mobilisées dans le cadre de l'élaboration de la notice. Il n'a pas été identifié d'espèce protégée sur le futur secteur APV.

En amont des travaux, les études nécessaires seront réalisées.

La Commune prévoit que le projet photovoltaïque maintienne les bosquets et cordons boisés et tienne compte de la ripisylve. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La Commune a pris en compte la réalité des enjeux et la nécessité de réaliser ces études en temps utile.

Enfin, la **CDPENAF** « note positivement que la commune a limité l'emprise du projet à la partie non cultivée de la parcelle, permettant ainsi le maintien à l'état agricole de 1,5 ha situé à l'ouest du projet.

La **sous-préfecture** rappelle enfin que « la DREAL devra également donner son accord quant à l'utilisation de ce site avant la réalisation du projet. »

Point 3 - extension de la zone UX au lieu-dit Lerchenbuehl (permettre l'extension d'une menuiserie) :

Le **PETR** constate que cette modification « est compatible avec le SCoT (...) qui privilégie l'optimisation du tissu urbain existant avant toute extension. », mais fait observer que « La zone UX existante se situe néanmoins en dehors de l'enveloppe bâtie de référence du SCoT approuvé en 2013 et l'ensemble de la nouvelle zone UX se situerait en dehors de la surface considérée comme urbanisée au sens de l'OCS Grand Est [Base de données de l'occupation du

sol] » et qu'en conséquence, « son urbanisation entraînera une consommation d'ENAF, qui sera déduite de l'enveloppe foncière allouée au territoire pour la période 2021-2031 (...). »

Réponse de la Commune :

« La Commune suit la consommation foncière potentielle sur les ENAF. Elle a d'ailleurs réalisé son premier bilan triennal sur l'artificialisation des sols pour la période 2021-2023 [septembre 2024]. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Point 4 – règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : correction d'une erreur matérielle et clarification de l'article 7A :

La **CDPENAF** et la **Chambre d'agriculture** sont favorables à ce point.

Point n°6 - évolution des règles écrites concernant les dispositifs d'énergie renouvelable :

Le **PETR** note que cette évolution est en cohérence avec le SCoT.

Point 7- évolution des règles écrites des articles 12UA et 12UB relatives au stationnement :

La **MRAe** craint que cette mesure ne « favorise l'usage de véhicules individuels » en consommant du foncier (« 3 places de stationnement obligatoires dès 100 m² de surface de plancher »).

Réponse de la Commune :

« La règle de limitation de 3 places maximales pour 100 m² de surface de plancher permet au contraire de limiter la consommation du foncier pour les constructions avec une grande surface de plancher. Avant cette modification, les constructions de 200 m² devaient avoir 5 places de stationnement. Avec l'évolution, ce ne sera que 3. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La Commune explique pourquoi elle maintient sa position. Le sujet est de la compétence des élus.

1.3. le déroulement de l'enquête publique

1.3.1 Préparation de l'enquête publique avec la Commune

Décalage du calendrier

Le 13 décembre 2024, la CDPENAF, ayant localisé la probabilité d'une zone humide sur le site concerné par le point n°1, a rendu un avis défavorable pour ce point n° 1, recommandant la réalisation d'études spécifiques.

Les différentes parties intervenantes (DDT, commune, porteuse de projet, ATIP) se sont concertées et ont décidé de poursuivre la procédure d'enquête publique, les démarches nécessaires à l'expertise du site (demandes de devis préalables) étant initiées, en parallèle, par la porteuse de projet. Les dates de l'enquête publique ont été décalées en conséquence (de trois semaines environ), par rapport au calendrier prévu initialement.

Réunion et visite des lieux

Le 23 janvier 2025, les différents acteurs (membres de l'équipe municipale, ATIP et moi-même) nous sommes réunis à la mairie d'EBERSHEIM, afin d'organiser l'enquête publique.

Un **registre dématérialisé a été mis en place par PUBLILEGAL**, permettant, pendant toute la durée de l'enquête publique, l'accessibilité du public au dossier complet d'enquête, et la participation, par le public, à l'enquête, par le dépôt, en ligne, d'observations et/ou contributions.

Le 19 février 2025, j'ai pu visiter les principaux sites concernés et me faire une idée précise et in situ des points du projet de modification, intégrés à leur environnement ; j'ai également coté et paraphé **le dossier d'enquête disponible** en mairie, après en avoir **contrôlé le contenu**, et déposé le **registre d'enquête papier**, également coté et paraphé.

1.3.2 Contenu du dossier soumis à l'enquête publique

Le contenu du dossier d'enquête publique, préparé par l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) Territoire Sud (53 rue de Sélestat 67210 OBERNAL) est composé des pièces suivantes (cf article **R123-8 du Code de l'Environnement**) :

- Extrait du **procès-verbal des délibérations** (n° 20241030-3) du **Conseil Municipal** de la commune d'EBERSHEIM en date du 30 octobre 2024, décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;
- **Arrêté municipal** n° 05/2005 relatif à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique, signé par Monsieur Michel WIRA, maire, le 03 février 2025
- **Textes régissant l'enquête publique**, mentionnant notamment que la modification du PLU n'étant pas soumise à concertation obligatoire au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, il n'a pas été organisé de concertation préalablement à l'enquête publique.
- **Notice explicative** du projet ;
- **Avis conforme** n°MRAe 2024ACGE118 rendu par la **Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) Grand-Est** le **23 septembre 2024** ;
- **Avis des Personnes Publiques Associées** :
 - Avis de la **CDPENAF** du Bas-Rhin du 13 décembre 2024
 - Avis du **PETR Sélestat Alsace Centrale**, en date du 15 janvier 2025
 - Avis de la **Chambre d'Agriculture d'Alsace** en date du 17 janvier 2025
 - Avis de la **Sous-Préfecture du Bas-Rhin** en date du 13 mars. Cet avis a été ajouté au dossier d'enquête (« papier », informatique en mairie, et sur le registre dématérialisé), dès le jour de sa réception par mail, le 13 mars.
- **Règlement écrit** du Plan Local d'Urbanisme,
- Plan de règlement graphique au 1/2000ème
- Plan de règlement graphique au 1/5000ème
- Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet, il a été ajouté au dossier, à ma demande, des **extraits de plan** précisant les numéros des parcelles concernées par les points 1, 2, et 3, afin de faire le lien avec la notice explicative qui faisait référence à ces numéros de parcelles.

1.3.3 Le déroulé de l'enquête publique

Par arrêté n° 05/2005 du 03 février 2025, Monsieur Michel WIRA, maire, a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'EBERSHEIM.

Sont ainsi précisés et/ou organisés :

➤ les dates et lieux de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée du **mercredi 5 mars 2025 à 12h00 au lundi 24 mars 2025 à 18h00** (soit en dehors des périodes de vacances scolaires) pour une durée de **20 jours** consécutifs.
Le siège de l'enquête est la mairie d'EBERSHEIM.

➤ les horaires d'ouverture de la mairie :

Deux créneaux d'ouverture exceptionnelle, pour les besoins de l'enquête, sont ajoutés aux horaires habituels d'ouverture de la mairie.

➤ les noms des commissaires enquêteurs :

Madame Joëlle BAUMANN, commissaire enquêtrice, et Monsieur Alexandre GARDEA, commissaire-enquêteur suppléant, désignés par décision du Tribunal Administratif de Strasbourg n° E24000128/67 en date du 18 décembre 2024.

➤ les mesures de publicité : journaux d'annonces légales, affichage, QR code, site internet de la mairie

L'avis d'enquête publique a été publié, **le 14 février et le 7 mars**, conformément à la législation, dans deux **journaux habilités (Dernières Nouvelles d'Alsace et l'Est Agricole et Viticole)**, et **affiché (sur fond jaune)** dans les délais et durée requis, au format A2 devant la mairie et, au format A4, sur près de 28 panneaux répartis sur le territoire de la commune. J'ai pu constater à l'occasion de chaque permanence la présence de l'affiche devant la mairie.

Sur chaque affiche, un **QR code** permettait l'accès direct au registre dématérialisé.

Le **site internet de la commune** relayait également l'information, et permettait un accès direct au registre dématérialisé.

➤ les modalités de mise à disposition du public et de consultation du dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête, complet, a été mis à la disposition du public à la mairie d'EBERSHEIM, pendant toute la durée de l'enquête, sous la forme d'un **dossier papier** et sur un **poste informatique**, durant les horaires **d'ouverture habituels de la mairie** et les horaires **d'ouverture exceptionnelle de la mairie** pour les besoins de l'enquête publique. Il était également consultable et téléchargeable **en ligne**, sur le **site internet de la mairie**, et sur le **registre dématérialisé (PUBLILEGAL) accessible à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-ebersheim>**.

L'**avis de la Sous-Préfecture du Bas-Rhin**, parvenu **le 13 mars**, a été joint le jour même au dossier d'enquête.

➤ les modalités de participation du public à l'enquête :

Le public a pu exprimer ses observations et propositions sur le **registre « papier »** (coté et paraphé) disponible en mairie, ou en les adressant à la mairie par **courrier postal**, ou par **courriel** à l'adresse électronique dédiée : plu-ebersheim-m2@mail.registre-numerique.fr, soit encore en les signant sur le **registre dématérialisé** accessible à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-ebersheim>.

➤ les permanences de réception du public par la commissaire enquêtrice :

Ont été tenues quatre permanences de 2 heures chacune, à des jours différents de la semaine, dont un samedi, afin de permettre la plus grande participation possible des habitants.

➤ Après l'enquête :

Le rapport et les conclusions motivées seront disponibles en ligne (site de la commune, de la préfecture et site de l'enquête) pendant un an.

À l'issue de l'enquête, la commune pourra approuver la modification du PLU, le cas échéant après modifications.

➤ Réunions publiques d'information et d'échange

Aucune réunion publique n'a été organisée, la teneur du dossier de modification ne le justifiant pas.

1.3.4 Remise du procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse de la commune

Le 26 mars 2025, à l'occasion d'une réunion à la mairie d'EBERSHEIM afin de faire le point sur le déroulé de l'enquête publique, le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur le maire. (Une copie dématérialisée du procès-verbal a également été adressée à la mairie, en format *Word*.)

Ce procès-verbal regroupait une synthèse des éléments suivants :

1. Contexte général et déroulement de l'enquête
2. Contributions du public : synthèse statistique et résumé des contributions
3. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et des Personnes Publiques Associées
4. Compte-rendu d'expertise du bureau d'études ECOSOP
5. Questionnements et principaux enjeux posés par la MRAe, les PPA et la commissaire enquêtrice

Par courriel du 3 avril 2025, la Commune d'EBERSHEIM m'a fait parvenir son mémoire en réponse.

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse seront joints en annexes du présent Rapport/Conclusions.

1.3.5 Conditions de l'enquête et qualité du dossier

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur, dans des conditions sereines, sans difficulté notable.

Le **dossier d'enquête** était globalement compréhensible, la notice de présentation exposant les différents points de modification proposés, et leurs motivations.

Toutefois, quelques points de rédaction étaient, selon moi, susceptibles d'apporter de la confusion dans la compréhension du dossier :

- la rédaction du point n°4 (alignement) et la motivation du point n°5 (pente des toitures) pouvaient apporter un risque d'incompréhension.
- Une coquille devra être corrigée avant validation de la modification : Point 7, l'intitulé de l'article 12 est erroné : il faut lire : « article 12 : *Stationnement des véhicules* »)
- Enfin, concernant la suppression des emplacements réservés : La notice précisait que ces emplacements réservés étaient supprimés en raison de la réalisation des travaux prévus. Pour davantage de précision, j'avais demandé, dès la réunion préparatoire, que ce motif soit vérifié pour chacun des emplacements concernés. La liste des motivations fournie par la mairie le 20 mars précise que, sur les 11 emplacements supprimés, 3 seulement ont été supprimés pour le motif que les travaux prévus ont été réalisés, les 8 autres ayant, en réalité, été abandonnés, la commune ayant décidé d'y renoncer. Cette inexactitude ne porte pas préjudice, cependant, dans une optique de parfaite transparence, cette précision aurait mérité d'être apportée dès la phase préparatoire.

La **publicité** a été importante : en plus de la publicité obligatoire (journaux d'annonces légales et affichage A2), 28 affiches A4 sur fond jaune ont été réparties sur le territoire de la commune ; un QR code sur l'affiche permettait, en outre, un accès direct au registre dématérialisé (dossier et contributions). L'information a également été relayée sur la page d'accueil du site de la commune.

La mairie a accepté d'ajouter deux créneaux à ses horaires habituels d'ouverture : merci à elle.

Je remercie particulièrement l'équipe municipale pour son accueil et sa disponibilité.

Conclusion partielle, sur le déroulement de l'enquête publique :

Je considère que l'enquête a été organisée et s'est déroulée en conformité avec le cadre réglementaire.

La publicité et l'information du public ont été très satisfaisantes, celui-ci a eu la possibilité de faire part de ses observations.

1.4 les enseignements de l'enquête

1.4.1 La participation du public

Bilan quantitatif des visites, consultations et observations :

- En mairie :
 - Visites et consultations du dossier en mairie (en dehors des permanences) : 2
 - Visites lors des permanences de la commissaire enquêtrice : 3
 - Mentions dans le registre papier : aucune
 - Courriers reçus : aucun
- Via le registre dématérialisé (*) :
 - Visiteurs : 86
 - Visualisation de documents : 198
 - Téléchargements de documents : 128
 - Dépôt de contributions : 3 (dont 2 par courriel)

((*) selon les statistiques fournies par l'éditeur du registre dématérialisé)

Visites et contributions :

Visites au cours de permanences :

Au cours de ces permanences, j'ai reçu trois personnes (sans inscription d'observation, par ces personnes, dans le registre papier) : Madame L.L., porteuse du projet d'écurie sujet du point n°1, venue échanger sur son projet, et deux habitants de la commune venus s'informer sur les points de modification.

Résumé des contributions du public

Trois contributions ont été apportées, par le public, sur le registre dématérialisé, toutes relatives au point 1.

(Afin de respecter la législation sur la protection des données personnelles (RGPD), les observations déposées sur le registre ont été anonymisées, le rapport d'enquête publique étant, par la suite, disponible sur internet.)

Observation de M. R.S. (14/03) et observation de M. et Mme A.S.S. et A. S. (17/03) :

M. R.S., ainsi que Madame A.S.S. et son mari A., évoluant professionnellement dans le domaine de la compétition équestre de haut niveau, ont travaillé durant de longues années avec Madame L.L. et Monsieur N.G. et/ou les ont côtoyés dans ce cadre. Ils témoignent de leurs compétences professionnelles dans le domaine du dressage de chevaux et de la formation des cavaliers pour la compétition, et apportent donc leur soutien à Madame L.L. et Monsieur N.G., porteurs du projet d'écurie. Le projet pourrait devenir un « *pôle d'excellence* » et présenterait une « *véritable valeur ajoutée pour le développement du sport équestre dans la région Grand Est* », et un outil de dynamisation de l'économie locale (notamment pour l'activité d'hébergement des chevaux de passage).

Réponse de la Commune :

Ces contributions n'attendant pas de réponse, la Commune ne fait pas d'observation.

Obs de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

Contribution de Mme L. (17/03) :

Madame L., porteuse du projet d'écurie, diffuse, par le biais d'une pièce jointe, le rapport intermédiaire, établi par le bureau d'étude ECOSCOPE (février 2025), d'expertise des sols des parcelles concernées par le projet (cf synthèse de ce rapport au § 1.4.2 ci-dessous).

Qualité de l'information et participation du public :

Le registre dématérialisé PUBLILEGAL permet la production de statistiques faisant apparaître le nombre de visiteurs, de visualisation des éléments du dossier d'enquête, et des téléchargements de documents.

Les statistiques de l'enquête démontrent, d'une part, que la publicité a été efficace, puisque de nombreuses personnes ont visité le site, et téléchargé les éléments. Les registres (papier et dématérialisé) ont été disponibles, et 4 permanences ont été tenues à des jours différents de la semaine, dont un samedi.

La faible participation du public ne peut donc pas être attribuée à un défaut d'information ou à une difficulté d'accès aux moyens d'expression.

Le faible nombre de visites à l'occasion des permanences, et le faible nombre d'observations laissées (sur le registre en ligne et le registre papier) peuvent être interprétés, au regard du nombre de visites en ligne, comme une bonne acceptabilité des modifications proposées, ainsi qu'une confiance dans l'équipe municipale et dans les porteurs de projets, dont les familles sont bien connues des habitants, car installées dans le village depuis des décennies.

1.4.2 Compte-rendu d'expertise partielle « zone humide » du bureau d'études ECOSCOPE

Mme L.L., porteuse du projet d'écurie, a sollicité le bureau d'étude spécialisé en environnement ECOSCOPE (FELLERING 68) afin de déterminer l'existence, ou non, d'une zone humide sur le site.

ECOSCOPE a rendu, en février, un avis **dit « intermédiaire »**, car encore incomplet à cette date.

Les enjeux :

« Les zones humides assurent (...) de nombreuses fonctionnalités hydrologiques et écologiques et sont, à ce titre, considérées comme de véritables infrastructures naturelles. Ces services rendus sont (...) difficilement compensables si les zones en question sont dégradées ou détruites. »

La législation et le cadre juridique :

- la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) (2006)
- le SDAGE 2022-2027 du Bassin Rhin-Meuse
- l'arrêté du 24 juin 2008 (mis à jour 2009)

En cas d'urbanisation d'un secteur identifié comme zone humide, un dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques devra être constitué par le porteur du projet, prévoyant la mise en œuvre de mesures compensatoires, sous contrôle des services de l'État qui s'assurent que les enjeux de préservation des zones humides sont pris en compte (procédure de déclaration pour les projets entre 0,1 et 1 ha, procédure d'autorisation avec enquête publique à partir d'1 ha).

Méthodologie de l'expertise

Trois approches permettent de conclure sur le caractère humide *réglementaire* d'un secteur : les habitats, la flore ou la pédologie.

Ce premier compte-rendu d'expertise (dit « intermédiaire ») fourni par ECOSCOP porte sur le seul critère de la pédologie (étude des sols), mais non sur le critère flore/habitat, celui-ci n'ayant pas encore été étudié à cette date.

5 sondages ont donc été réalisés, qui permettent de conclure provisoirement à l'absence de zone humide dans le périmètre d'étude.

Étude du contexte

➤ **Géologie et sols :**

Le type de sol sur lequel est situé le projet ne comporte aucune trace d'hydromorphie dans les 120 premiers centimètres de sol.

➤ **Inventaire des zones à dominante humide** (CIGAL, Région Alsace, 2008) :

Aucune zone à dominante humide ne figure dans le périmètre d'étude. (La plus proche est localisée à 700 m du site de projet).

➤ **Aléa de remontée de nappe :**

La zone d'étude est située dans un secteur à sensibilité faible.

➤ **Milieus potentiellement humides :**

Une modélisation des milieux potentiellement humides réalisée par des équipes de l'INRA d'Orléans et de l'Agrocampus ouest de Rennes (à partir de données géomorphologiques et climatiques) indique une probabilité assez forte de milieux potentiellement humides dans la partie ouest du site. Le reste du périmètre d'étude n'est pas concerné.

➤ **Probabilité de présence de zone humide :**

D'après la cartographie nationale de probabilité de présence de zones humides réalisée en 2023 (PatriNat, INRAE, IGAL), la probabilité de zone humide dans le site varie de 38 à 68 %, excepté à l'extrême ouest où elle est nulle.

➤ **Risque inondation :**

Le secteur d'étude n'est pas situé en zone inondable.

ECOSCOP conclut :

« À ce stade de l'étude, sans prise en compte du critère flore/habitat, aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre d'étude. Ces résultats ne sont pas définitifs et pourraient évoluer après l'application du critère flore/habitat. »

Réponse de la Commune :

« Pas de position attendue ».

La commune rappelle que la suite de l'étude (relevés floristiques) aura lieu en mai 2025.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

1.4.3 : Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêtrice

J'ai posé des questions complémentaires à la commune, qui m'a apporté les réponses suivantes :

Point 2– (Création d'un secteur Apv) :

Questions de la commissaire enquêtrice :

En l'état actuel des réflexions et d'avancement du projet :

- le calendrier approximatif potentiel de réalisation du projet, vérification du cadre législatif applicable, compatibilité avec une activité agricole, utilisation de l'électricité ainsi produite sur le site ?
- Concernant la protection du site : Sols potentiellement pollués/ancienne décharge : Étude des sols, évaluation des risques sanitaires, réflexion sur la gestion des pollutions et possibilité de dépollution du site: à quelle échéance en termes de calendrier ?

Mémoire en réponse de la Commune d'EBERSHEIM :

« Ce point a été intégré à la modification n°2 du PLU afin d'anticiper, au seul niveau de la planification, un futur projet de production d'énergie renouvelable.

À ce jour, aucun calendrier n'est élaboré. Le cadre législatif est connu des élus.

Si des études liées au sol potentiellement pollué étaient nécessaires, elles seraient réalisées par le futur porteur de projet.

La Commune participe, via son site au lieu-dit Sauweid, à la démarche intercommunale de production d'énergie renouvelable. Des réflexions intercommunales ont débuté sur de l'autoconsommation pour les bâtiments communaux et de la revente d'énergie pour des industriels. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

La Mairie a parfaitement répondu aux questions posées.

Point 3 – extension de la zone UX :

Questions de la commissaire enquêtrice :

Impact sur la consommation d'ENAF ?

Impacts potentiels de l'extension sur le trafic de camions ?

Réponses de la Commune :

- « La Commune suit la consommation foncière potentielle sur les ENAF. Elle a d'ailleurs réalisé son premier bilan triennal sur l'artificialisation des sols pour la période 2021-2023. La délibération a été prise en conseil municipal le 11 septembre 2024.
- À ce jour, aucun problème n'est relevé par rapport au trafic des camions vers et depuis la menuiserie. La rue est utilisée très fréquemment par les engins agricoles des agriculteurs du secteur. Elle est donc adaptée aux camions liés à l'activité de la menuiserie.

L'évolution de la zone UX permettra de pérenniser l'activité existante, notamment en installant une nouvelle machine de taille importante, qui ne peut l'être dans les locaux actuels. Il n'est donc pas envisagé de trafic supplémentaire. »

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Les réponses de la Commune sont claires et précises.

Point 4 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Question de la commissaire enquêtrice :

À la lecture combinée de la rectification du lexique (qui concerne toutes les zones) et de l'article 7A (qui ne concerne que la zone A), je me pose la question suivante :

La commune souhaite – t-elle mettre en place une règle différenciée pour cette seule zone A ?

La correction du schéma du lexique est nécessaire : erroné, il induit en erreur par rapport à la règle écrite et à la volonté de la commune.

Or, cet article rectifié du lexique s'applique à toutes les zones du PLU, donc, également, aux zones U et N.

Dès lors :

- La correction de l'art. 7A était-elle nécessaire ? La seule rectification du schéma n'est-elle pas suffisante pour clarifier la règle ?

- Si l'on souhaite maintenir la modification de l'article 7A, ne faudrait-il pas rectifier de la même façon les articles 7UA, 7UB, 7UC, 7UE et 7N ?

Réponse de la commune :

« Avec son point n°4, la Commune souhaite ouvrir les possibilités d'évolution des constructions existantes en zone A mais pas en zones U et N car cela pourrait notamment engendrer des conflits de voisinage.

Elle propose donc pour clarifier ce point de :

- Supprimer du lexique le paragraphe et son nouveau schéma sur l'aggravation de la non-conformité par rapport à la limite séparative
- Insérer à l'article 7A le paragraphe et son nouveau schéma sur l'aggravation de la non-conformité par rapport à la limite séparative
- Supprimer aux articles 7UA, 7UB, 7UC, 7UE et 7N les termes « même s'il n'est pas conforme aux présentes règles » afin de lever toute ambiguïté. »

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Malgré la modification proposée par la Commune, par rapport à la rédaction initiale, il me semble que cette nouvelle rédaction reste ambiguë, car susceptible d'apporter une autre difficulté d'interprétation.

En effet, supprimer une définition, dans le lexique, alors que la rédaction des articles concernant ce point dans les zones U et N continue à se référer à cette définition, est source d'incertitude. Je suggère à la Commune de revoir cette rédaction (cf Chapitre 2).

Conclusions Motivées :

2. Enjeux et conclusions partielles

2.1 Sujets et problématiques soulevés par les points de modification

Les problématiques soulevées par ces points de modification ressortent, pour l'essentiel, des avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées.

Le public s'est intéressé à l'enquête (cf le nombre de visites sur le registre dématérialisé, et le nombre de téléchargements et de visualisation des pièces du dossier), sans toutefois aller jusqu'à déposer une observation. Cette faible contribution peut être interprétée comme une approbation des points de modification. Les seules contributions reçues apportent un soutien au projet d'écurie, les compétences professionnelles des porteurs de projet étant reconnues par leurs pairs.

Dans une telle situation, il revient au commissaire enquêteur de se faire, pour autant que cela soit possible, le porte-parole des « entités silencieuses » pouvant être impactées par le projet, telles que par exemple, le sonneur à ventre jaune, susceptible d'être présent sur le ban de la commune.

Du dossier d'enquête et des différents avis reçus, ressortent les principaux enjeux, objectifs et inquiétudes suivants :

- la préservation des zones humides et de la biodiversité, et des ripisylves

- le développement des dispositifs d'énergie renouvelable
- le maintien de l'activité économique sur la commune
- la valorisation des sols pollués
- la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles, et forestiers) - loi ZAN / (« enveloppe bâtie de référence »)
- le stationnement et le trafic routier dans la commune
- l'impact sur le paysage

2.2 Appréciation des différents points de modification, par rapport aux enjeux et questionnements listés :

Point 1 : Création d'un secteur AC au lieu-dit EGERT pour accueillir un projet d'écurie de dressage de chevaux.

La petite-fille d'un couple d'agriculteurs du village a pour projet la construction d'une écurie de dressage de chevaux, sur des parcelles appartenant à sa famille. Pour permettre cela, la Commune propose de créer un nouveau secteur AC, d'une surface de 1,4 ha, pris en partie sur la zone A actuelle (1,08 ha) et en partie sur la zone AB actuelle (0,32 ha).

Enjeux et questionnements :

La MRAe et les personnes publiques associées ont relevé la possible existence sur le site d'espèces protégées (sonneur à ventre jaune), ainsi que d'une probable zone humide, et préconisent la réalisation, avant travaux, de diagnostics de terrain et d'inventaires (et mise en œuvre, le cas échéant, de la séquence Éviter-Réduire-Compenser). La CDPENAF a émis un avis défavorable, compte-tenu de l'absence de prise en compte de ces éléments dans le dossier.

La Chambre d'Agriculture considère que le caractère de zone humide ne doit pas être un frein à l'avancée du projet, et que la réalisation des études est du ressort de la porteuse de projet.

Les zones humides sont protégées, notamment, par le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT, par le SDAGE (orientation T3-07) et le SAGE.

Dans son mémoire en réponse, la Commune d'EBERSHEIM a confirmé avoir « *pris en compte la nécessité de réaliser, avant les travaux, un inventaire des amphibiens protégés, l'analyse de la bibliographie existante et au besoin d'un diagnostic de terrain, notamment de caractérisation de zone humide.* » Le bureau d'études ECOSCOP a été mandaté à cette fin par la porteuse de projet.

Le DOO du SCoT de Sélestat, réaffirmant un principe général d'inconstructibilité des espaces agricoles, viticoles et forestiers, autorise cependant des constructions agricoles nécessaires dans des zones agricoles dédiées et limitées, à certaines conditions et en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers, et encourage le développement économique de son territoire.

La Chambre d'Agriculture a estimé « *préférable de développer [un site agricole existant] plutôt que d'en implanter un nouveau au sein d'un espace « vierge ».* »

Enfin, les deux contributions laissées sur le registre dématérialisé par des professionnels de haut niveau dans le domaine équestre apportent leur soutien au projet professionnel de Madame L.L.

Conclusions motivées :

Madame L.L. a choisi d'installer son écurie sur les parcelles ayant appartenu à sa famille, en prévoyant d'habiter la maison des grands-parents située sur la parcelle.

Les deux enjeux principaux de ce point, relevés par la MRAe et les personnes publiques associées, sont la potentielle existence, sur le site, d'une zone humide, protégée notamment au titre de la loi sur l'eau, et la présence possible d'un batracien protégé, le sonneur à ventre jaune.

La question de l'existence d'une zone humide doit être tranchée avant que les travaux ne soient engagés, et si la question est encore ouverte alors que le projet de construction est déjà bien avancé, c'est que la MRAe et les PPA interrogées se sont référées à des cartographies différentes.

Cependant, ces données restent théoriques et concluent par une « probabilité » contenue dans une fourchette plus ou moins large. Seule une étude de terrain permettra d'avoir une réponse précise.

La Commune et la porteuse de projet ont d'ores et déjà pris ces interrogations en considération.

L'étude de caractérisation de l'existence (ou non) d'une zone humide a été demandée par Madame L.L., et partiellement réalisée (étude de pédologie). Elle ne pourra cependant être complétée que d'ici quelques semaines, les éléments à étudier (flore, habitat) dépendant directement de l'avancement des saisons.

L'inventaire « batraciens » est également en cours.

Si la présence d'une zone humide est, par la suite, avérée sur le site considéré, il reviendra à Madame L.L. d'effectuer toutes les analyses, démarches nécessaires afin de respecter les procédures prévues par les textes (autorisation ou déclaration, séquence ERC, ...).

Les aménagements à proximité des zones humides peuvent nécessiter une autorisation ou une déclaration au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3310, en fonction de la surface de la zone humide concernée :

- Supérieure ou égale à 1 ha : le projet est soumis à Autorisation
- Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha : le projet est soumis à Déclaration

(Cf Arrêté de prescriptions : Arrêté DEVO0813942A du 24/06/08 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement modifié.)

La modification du PLU, si elle vise à supprimer une impossibilité, n'autorise pas, du seul fait de sa modification de zonage, le projet.

Il est donc nécessaire d'aller au bout de la procédure d'expertise de caractérisation de l'existence d'une zone humide, et de l'inventaire batraciens, afin de connaître précisément les enjeux.

Ainsi on s'assurera également que le projet respecte le souhait du Schéma Régional de Cohérence Territoriale d'Alsace, qui précise que les activités humaines peuvent continuer à s'exercer dès lors qu'elles se calent sur les objectifs du schéma sans compromettre les continuités écologiques.

La loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols (ZAN) » en 2050.

Les PPA n'ont pas fait d'observations quant à la consommation potentielle d'ENAF ; seule la CDPENAF a relevé le fait que le projet « *prélève 1,4 ha de terres arables* », sans en tirer de conséquence. Il est cependant à noter que la superficie de la zone est relativement restreinte ; le projet prévoit la construction d'un manège d'équitation et d'une dizaine de boxes pour les chevaux (et annexes).

Plus globalement, ce projet serait bénéfique pour l'économie locale, pour le fonctionnement courant de l'écurie et pour l'activité d'hébergement, aux alentours, des cavaliers de passage.

L'activité d'hébergement de chevaux (de compétition, notamment) en transit serait facilitée par l'accès quasi immédiat à l'autoroute, sans impact négatif sur le voisinage.

Enfin, le soutien des « collègues » de Madame L. L. montre l'intérêt du projet, non seulement sur un plan local, mais pour toute la filière de la compétition équestre, et pour l'activité économique du village et des structures hôtelières environnantes.

Concernant la question du zonage de la maison d'habitation, soulevée par les PPA, il y a été répondu par la commune qui a décidé de l'intégrer dans la nouvelle zone AC, la maison étant en lien avec le fonctionnement de l'écurie.

Conclusion partielle point n°1 :

Modification de zonage pour la partie écurie :

Le projet est déjà bien avancé, et présente de nombreux atouts, tant pour la filière équestre que pour l'économie locale, en raison de la localisation du site (plaine d'Alsace, proche de l'autoroute, ...) et de la personnalité des porteurs de projet (compétences professionnelles reconnues dans leur réseau professionnel, intégration dans le village, interactions avec les entreprises locales, ...).

Cependant, il reste suspendu aux résultats des études « zone humide » et « inventaire amphibiens », qui, selon le cas, sont susceptibles d'induire des contraintes à prendre en compte en amont des travaux. Ces études ont déjà été lancées.

Il est nécessaire d'aller au bout de la procédure d'expertise de caractérisation de l'existence d'une zone humide, et de l'inventaire batraciens, afin de connaître précisément ces enjeux et contraintes.

Dans l'attente, je suis **favorable** à la modification de zonage proposée, avec la **réserve** suivante : **complétude de l'étude « zone humide » et réalisation de l'inventaire « batraciens ».**

Modification de zonage pour la partie habitation :

Je suis **favorable** au classement, en zone AC, de la maison (actuellement en zone Ab).

Point 2 : Création d'un secteur Apv au lieu-dit Sauweid

Dans le cadre de la transition énergétique, la commune envisage de créer un secteur Apv d'une surface de 1,64 ha (inclus dans la zone A) afin d'y installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, nécessairement compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, sur un site lui appartenant, non utilisé depuis plus de vingt ans car pollué (ancienne décharge).

Sur ce nouveau secteur, seront permises les constructions et installations nécessaires (postes de transformation électrique), l'emprise au sol et la hauteur des constructions étant limitées.

Il a été identifié, par la Commune, très peu d'enjeux sur cette parcelle.

À ce jour, le projet n'est pas encore défini, et le prestataire n'a pas été choisi.

Enjeux et questionnements :

Le public est resté muet sur ce point.

Les personnes publiques associées consultées rappellent le cadre réglementaire et les conditions applicables aux projets photovoltaïques, notamment sur sols pollués.

Le PETR s'interroge au regard des dispositions du DOO du SCoT qui « [proscrit] la création de fermes solaires en plein champ », tout en relevant l'opportunité de valoriser le site, dégradé car situé sur une ancienne décharge, dans une logique de transition énergétique.

Compte tenu de l'existence d'une ancienne décharge, la MRAe rappelle la nécessité « *de réaliser une étude de sol pour caractériser les éventuelles pollutions présentes, et de produire une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) et un plan de gestion des pollutions (...)* »

La Commune a connaissance de cette législation, elle en informera le porteur de projet ; à ce jour, elle ne dispose pas d'étude de sol.

La MRAe et les PPA relèvent l'existence du cours d'eau et la proximité d'une zone humide, des haies et des bosquets ; elles recommandent, comme pour le point n°1, de « *s'assurer de l'absence d'enjeux relatifs à la biodiversité (espèces protégées notamment)* (études bibliographiques, étude de terrain, séquence Éviter-Réduire-Compenser), et de maintenir les bosquets et cordons boisés et la ripisylve.

La Commune répond : « *Les données sur les espèces protégées ont été mobilisées dans le cadre de l'élaboration de la notice. Il n'a pas été identifié d'espèce protégée sur le futur secteur Apv,*

et précise, d'une part, que le cours d'eau et la ripisylve seront protégés, les haies et bosquets seront maintenus, et d'autre part, que les études nécessaires seront réalisées en amont des travaux.

La sous-préfecture rappelle enfin que « *la DREAL devra également donner son accord quant à l'utilisation de ce site avant la réalisation du projet.* »

Dans le cadre du procès-verbal de synthèse, j'ai posé, à la Commune, la question du calendrier approximatif de réalisation du projet, et de l'utilisation de l'électricité ainsi produite sur le site.

La Commune, dans son mémoire en réponse, a répondu qu'aucun calendrier n'était élaboré à ce jour, et que l'électricité produite serait utilisée en autoconsommation pour les bâtiments communaux et revente d'énergie pour des industriels.

Quant à ma question sur un éventuel calendrier pour l'étude des sols et une réflexion sur la gestion des pollutions et possibilité de dépollution du site, la Commune a précisé qu'elles seraient, le cas échéant, réalisées par le futur porteur de projet.

Conclusions motivées :

Ce point ne concerne, pour l'instant, que la modification de zonage pour permettre un projet futur qui n'est, pour l'instant, pas défini, ni en termes d'aspects techniques ni en termes de calendrier, le futur prestataire n'étant pas encore choisi.

En matière d'énergie renouvelable, il est nécessaire d'anticiper pour que la production d'électricité soit opérationnelle au moment des crises, qui peuvent subvenir très rapidement (cf guerre en Ukraine).

La Commune participe à la démarche de production d'énergie renouvelable, engagée notamment par l'installation et l'ouverture, en 2023, d'une usine de méthanisation (projet mené par des agriculteurs locaux).

Le point n°6 de la présente modification (élargissant la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures) participe au même objectif. Cette démarche de production d'énergie renouvelable est encouragée par les documents de planification (DOO du SCoT, PADD, PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial), notamment).

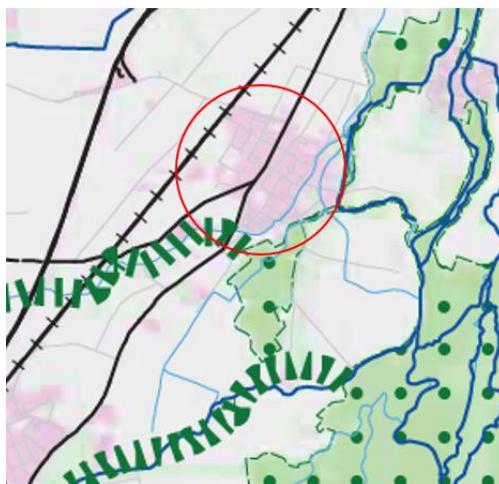
L'absence d'intervention du public dans le cadre de l'enquête peut être interprétée comme une confiance dans l'équipe municipale pour la mise en œuvre de tels projets.

La Commune a déclaré connaître le cadre législatif applicable.

Le DOO du SCoT proscrit les fermes solaires en plein champ dans les zones A ; la création d'un secteur Apv au sein de la zone A ne permet pas de contourner cette interdiction, ce nouveau secteur étant inclus dans la zone A. Cependant, le PLU et le SCoT s'articulent dans un rapport de compatibilité (et non de conformité), et le PETR a lui-même répondu favorablement, le SCoT soutenant le développement du solaire photovoltaïque.

En matière de protection de la biodiversité et des ripisylves, la Commune a pris en considération les demandes de la MRAe et des personnes publiques associées : les études nécessaires seront effectuées en amont des travaux.

L'extrait de carte de la trame verte et bleue montre que le cours d'eau qui borde ce site est répertorié comme corridor écologique :



Extrait carte corridors écologiques

Le règlement du PLU prévoit, pour toutes les zones, que les constructions et installations doivent être installées à une distance au moins égale à 5 mètres des berges.

Il sera nécessaire de prendre en compte cette situation lors de l'étude du projet, afin d'assurer la protection du cours d'eau qui borde le site.

La loi Climat et Résilience (2021) a fixé l'objectif d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) » en 2050.

Cependant, des principes dérogatoires au mode de calcul de la consommation d'ENAF ont été adoptés en vue de permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire respectant certains critères, en considérant les surfaces concernées comme non artificialisées, si les conditions prévues sont remplies.

Les superficies considérées par la Commune d'EBERSHEIM sont limitées (1,64 ha), et le projet prévoit un maximum de 10 m² pour l'emprise au sol des constructions nécessaires à l'exploitation du site.

De plus la Commune suit sa consommation d'ENAF (premier bilan triennal sur l'artificialisation des sols pour la période 2021-2023, en septembre 2024).

L'impact sur le paysage devrait être également limité : la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres, la parcelle est partiellement bordée d'une haie que la Commune a confirmé vouloir conserver, ce qui permettra, d'une part, l'intégration dans le paysage des équipements, et d'autre part, de maintenir l'habitat des espèces animales qui y trouvent refuge.

Toutefois, un point devra être étudié avec attention, avec celui de la perte en ligne qui en est la conséquence : celui du transport de l'électricité produite sur le site, qui se fera soit de façon enterrée, soit par pylônes et câbles aériens, ce qui aura potentiellement, dans les deux cas, des impacts sur l'environnement et/ou le paysage.

Conclusion partielle point n° 2 :

La modification de zonage est nécessaire pour permettre les réflexions en amont de la réalisation du projet.

Globalement, je considère que le choix de ce site est pragmatique, car il permet redonner une utilité à un terrain « perdu pour tout le monde » en raison de la pollution de son sol, en évitant d'occuper, ailleurs, des terrains agricoles.

Le projet de la commune n'en est qu'à ses débuts, le prestataire n'ayant pas encore été choisi. Le dossier d'installation du parc de panneaux photovoltaïques devra être réétudié en fonction des options techniques qui seront validées, de la législation en vigueur à cette date, et des résultats des études de terrain (sols, biodiversité, ...) menées d'ici-là par le futur porteur de projet.

Une attention toute particulière devrait être portée, lors de l'étude du dossier, sur notamment la protection du cours d'eau et le transport de l'électricité produite.

Recommandations :

Il serait judicieux de « profiter de l'occasion » pour mener toutes les études nécessaires et évaluer, dès que possible, la possibilité et l'opportunité la plus favorable (coûts/avantages) de dépolluer les sols.

Considérant que le projet abouti aura un impact globalement positif sur l'environnement, je suis donc **favorable** à la modification de zonage envisagée, afin de rendre possible cette réflexion sur l'utilisation de ce site.

Point 3 : Extension de la zone UX afin de permettre l'extension de l'entreprise de menuiserie JEHL

L'entreprise de menuiserie JEHL est implantée depuis plusieurs décennies sur la commune d'EBERSHEIM, d'abord au cœur du village, puis à la périphérie, au lieu-dit Lerchenbuehl. Elle souhaite étendre ses installations, mais en est empêchée par le zonage actuel : en zone UB, l'emprise au sol est limitée à 50 % (article 9UB du règlement).

Le but de la modification proposée, sur une surface de 0,28 ha, consiste donc à modifier le zonage du site, l'emprise au sol n'étant pas réglementée en zone UX.

Enjeux et questionnements :

Le public n'a fait aucune observation concernant ce point.

Au niveau des personnes publiques associées, seul le PETR a réagi, relevant que cette construction s'étendra potentiellement au-delà de *l'enveloppe urbaine de référence* telle que définie par le DOO (Document d'orientations et d'Objectifs) du SCoT ; il faudra également comptabiliser la surface concernée du quota de consommation d'ENAF à considérer au titre de la loi Climat et Résilience (loi « ZAN » du 22 août 2021 : objectif « Zéro Artificialisation Nette des sols » en 2050).

À cela, la Commune a répondu qu'elle suivait la consommation foncière d'ENAF (premier bilan triennal sur l'artificialisation des sols pour la période 2021-2023 réalisé en septembre 2024).

Conclusions motivées :

L'absence d'observation et de questionnement de la part du public peut être interprétée par le fait que l'entreprise est présente sur cette commune depuis plusieurs décennies, et donc bien connue des habitants. Les voisins ont largement eu l'occasion d'« apprécier » les éventuels impacts de l'activité. Dans ce contexte, l'absence de réaction peut être interprétée comme une acceptation tacite de l'extension envisagée.

Cette modification permettrait d'éviter une délocalisation de l'activité, et autoriserait une pérennisation de la menuiserie sur le ban d'EBERSHEIM.

Le PETR relève que cette construction s'étendra potentiellement au-delà de *l'enveloppe urbaine de référence* telle que définie par le DOO du SCoT ; cependant, la surface concernée (0,28 ha) est négligeable par rapport à l'enveloppe d'extension possible octroyée par le SCoT à la commune d'EBERSHEIM (11 ha).

De plus, le SCOT préserve la capacité de chaque commune à définir son zonage comme elle l'entend en fonction de son PADD (projet d'aménagement et de développement durables), en précisant que, si les besoins en matière de développement urbain (bien que devant se faire en priorité à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de référence) ne peuvent être satisfaits dans cette enveloppe urbaine, des solutions peuvent être recherchées par des extensions urbaines, ces extensions urbaines devant alors d'abord privilégier les zones U non surbâties (...). C'est bien le cas pour ce point n°3.

La consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) est, en outre, surveillée par la Commune qui a réalisé en septembre 2024 son premier bilan triennal sur l'artificialisation des sols pour la période 2021-2023.

Cette possibilité d'extension permettrait également de rejoindre les orientations du PADD, qui vise à « *répondre favorablement en zone urbaine à la demande d'extension des entreprises artisanales existantes ; y permettre l'installation de petites activités, entreprises de services ou de bureaux* », dans le but d'encourager le développement économique.

Enfin, la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols doivent être appréhendées d'un point de vue global et non seulement à l'échelle d'un village : cette extension permettra d'éviter le déménagement et l'installation de toute l'entreprise sur un autre site et une consommation d'ENAF beaucoup plus importante.

Quant à ma question sur l'impact potentiel de l'extension de la menuiserie JEHL sur le trafic dans le village (notamment de camions), la commune a répondu par la négative : l'extension des locaux devrait permettre l'installation d'une nouvelle machine de taille importante, qui ne devrait donc pas générer de trafic supplémentaire. À ce jour, aucun problème n'a été relevé par rapport au trafic de camions. De plus, la rue, desservant des installations agricoles, est adaptée au passage de camions.

Conclusion partielle point n° 3 :

La modification de zonage proposée permettra le maintien de l'entreprise JEHL sur ce site, sans préjudice pour l'environnement et moyennant une consommation limitée d'ENAF, consommation qui est surveillée par la Commune. Le trafic de camions ne devrait pas augmenter. L'extension de l'entreprise semble recueillir l'assentiment tacite du voisinage.

En conséquence, et au regard des éléments évoqués plus haut, je suis **favorable** à la modification de zonage proposée, destinée à permettre cette extension.

Point 4 : Évolution des règles écrites du lexique et de l'article 7A relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans changer la règle applicable, la commune souhaite clarifier la rédaction des articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

- en rectifiant une erreur de schéma dans le lexique du règlement,
- et en modifiant la rédaction du règlement en zone A,

l'objectif étant, comme précédemment, que l'extension, l'aménagement ou la surélévation d'une construction existante puisse se faire sans aller au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative c'est-à-dire sans rapprochement supplémentaire.

Enjeux et questionnements :

La MRAe précise que ce point n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement, la CDPENAF et la Chambre d'agriculture y sont favorables.

Toutefois, il m'a semblé que la rédaction proposée était susceptible d'apporter une autre difficulté d'interprétation ; j'ai donc posé, à la Commune, la question suivante (procès-verbal de synthèse) :

« À la lecture combinée de la rectification du lexique (qui concerne toutes les zones) et de l'article 7A (qui ne concerne que la zone A), je me pose la question suivante :

La commune souhaite – t-elle mettre en place une règle différenciée pour cette seule zone A ?

La correction du schéma du lexique est nécessaire : erroné, il induit en erreur par rapport à la règle écrite et à la volonté de la commune.

Or, cet article rectifié du lexique s'applique à toutes les zones du PLU, donc, également, aux zones U et N.

Dès lors :

- *la correction de l'art. 7A était-elle nécessaire ? La seule rectification du schéma n'est-elle pas suffisante pour clarifier la règle ?*
- *si l'on souhaite maintenir la modification de l'article 7A, ne faudrait-il pas rectifier de la même façon les articles 7UA, 7UB, 7UC, 7UE et 7N ? »*

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

« Avec son point n°4, la Commune souhaite ouvrir les possibilités d'évolution des constructions existantes en zone A mais pas en zones U et N car cela pourrait notamment engendrer des conflits de voisinage.

Elle propose donc pour clarifier ce point de :

- Supprimer du lexique le paragraphe et son nouveau schéma sur l'aggravation de la non-conformité par rapport à la limite séparative
- Insérer à l'article 7A le paragraphe et son nouveau schéma sur l'aggravation de la non-conformité par rapport à la limite séparative
- Supprimer aux articles 7UA, 7UB, 7UC, 7UE et 7N les termes « même s'il n'est pas conforme aux présentes règles » afin de lever toute ambiguïté. »

Conclusions motivées :

Après cet échange, il me semble qu'une **difficulté d'interprétation subsiste**.

J'ai bien compris, en lisant la réponse de la Commune, qu'elle souhaite « ouvrir les possibilités d'évolution des constructions existantes [uniquement] en zone A »

De plus, nous sommes d'accord sur le fait que, dans la définition de la non-conformité, l'incohérence entre le paragraphe et son schéma doit être rectifiée.

La définition des règles applicables relève de la libre appréciation du conseil municipal.

Toutefois, il est important que ces règles soient rédigées clairement, de façon à éviter tout risque de contentieux.

En l'occurrence, il me semble que la nouvelle rédaction proposée par la commune reste ambiguë :

En effet, la nouvelle rédaction du paragraphe « Constructions existantes » de l'article 7 des zones U et N (articles 7UA, 7UB, 7UC, 7UE et 7N : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*) deviendrait (après suppression des termes « même s'il n'est pas conforme aux présentes règles ») :

« L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant ~~même s'il n'est pas conforme aux présentes règles~~, à condition de ne pas aggraver la non-conformité ».

Cette nouvelle rédaction continue donc à se référer à une définition (« aggravation de la non-conformité ») qui ... n'existera plus dans le lexique (puisque déplacée au règlement de la zone A) (L'art. 7UB renvoie d'ailleurs au lexique par le biais d'un astérisque).

L'interprétation qui pourrait en être faite ne me paraît pas cohérente par rapport aux objectifs de la Commune (= ne pas ouvrir les possibilités d'évolution des constructions existantes en zones U et N).

Conclusion partielle point n° 4 :

La modification proposée initialement par la Commune, ainsi que celle proposée en réponse à ma question, me paraissent de nature à compliquer l'application de la règle. La commune est souveraine dans ses choix, toutefois, une rédaction claire et dépourvue d'ambiguïté me semble nécessaire, pour éviter d'éventuels conflits et contentieux. En conséquence, je suggère à la Commune de revoir cette rédaction avant approbation du nouveau règlement.

Dans l'attente, j'émet donc la **réserve** suivante sur ce point :

Revoir la rédaction des paragraphes concernés, afin d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation.

Point 5 : Évolution des règles écrites de l'article 11UA relatives aux toitures (pentes)

En proposant une modification des règles relatives aux pentes des toitures en zone UA, correspondant, pour l'essentiel, au « vieux bourg », la Commune souhaite clarifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Enjeux et questionnements

Ce point n'a suscité ni questionnement ni observation, que ce soit de la part des personnes publiques associées ou du public. La MRAe observe que « *sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement* ».

Conclusions motivées :

Au-delà de la simplification administrative, cette modification aura également pour conséquence d'éviter des constructions (toitures plates) pouvant être perçues comme inappropriées ou en décalage par rapport au bâti ancien.

Pour mémoire, la fixation de ces points du règlement relève de l'appréciation souveraine du conseil municipal.

En tout état de cause, s'agissant de constructions situées dans le périmètre protégé au titre des Monuments Historiques, les travaux devront, le cas échéant, être soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Conclusion partielle point n° 5 :

La modification proposée n'aura pas d'incidence particulière sur l'environnement et le paysage, concernant le centre « historique » du village. La règle ainsi modifiée permettra de simplifier le travail du service instructeur de la commune, mais surtout, de conserver l'harmonie au niveau des toitures dans le « vieux bourg ».

En conséquence, au regard des éléments évoqués, je considère que cette modification est **positive**.

Point 6 : Évolution des règles écrites afin de permettre, sans restriction, la mise en place, sur les toitures, de dispositifs d'énergie renouvelable

La rédaction actuelle du règlement pouvant empêcher l'installation, sur les toitures, de certains dispositifs de production d'énergies renouvelables, la Commune souhaite modifier cette rédaction afin d'élargir cette possibilité.

Les articles concernés sont ceux réglementant l'aspect extérieur des constructions (en zones UA, UB et A).

(Le règlement ne comportant pas de règle restrictive dans les zones UC, UE et UX, aucune modification du règlement n'est nécessaire pour permettre une telle installation dans ces zones).

Enjeux et questionnements :

Le public et les personnes publiques associées n'ont émis aucune objection concernant cette proposition. Les constructions concernées étant, pour la plupart, incluses dans le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques, l'installation de panneaux photovoltaïques sera donc soumise à demande d'autorisation préalable de l'architecte des Bâtiments de France.

Conclusions motivées :

Ce point est en cohérence avec les orientations actuelles (DOO du SCoT, PADD, PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial), notamment), qui encouragent le développement des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Ces dispositifs, notamment en zones rurales, rencontrent parfois des oppositions, en raison de l'impact visuel des panneaux solaires sur le toit des maisons ; cependant, ces installations sont nécessairement démontables et donc, sans impact définitif sur le paysage.

La production d'énergie renouvelable devient une nécessité et un devoir par rapport aux générations futures, tant par rapport à l'évolution du climat que des crises énergétiques, celles-ci pouvant survenir très rapidement : l'anticipation est donc nécessaire.

La Commune poursuit sa logique, dans la droite ligne de l'installation d'une usine de méthanisation en 2023 et du projet de zonage Apv (point n°2 de la présente modification).

Elle permet ainsi à l'initiative privée des habitants de s'emparer du sujet, afin que chacun puisse « faire sa part » dans cette volonté d'autonomisation.

L'absence d'observation du public peut être interprétée comme une approbation tacite à cette proposition.

En tout état de cause, s'agissant de constructions situées dans le périmètre protégé au titre des Monuments Historiques, les travaux devront, le cas échéant, être soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Conclusion partielle point n° 6 :

La modification proposée va dans le sens des efforts réalisés par la commune pour développer la production d'énergies renouvelables, déjà engagés par l'installation d'une usine de méthanisation, en 2023 et par le point 2 de la présente modification.

Elle aura un impact très positif sur la protection de l'environnement.

En conséquence, j'estime que cette modification est très **positive**.

Point 7 : évolution des règles écrites relatives au stationnement

La commune souhaite modifier le nombre de places de stationnement exigées, lors des constructions, par rapport à la surface du logement.

En permettant qu'une des places de stationnement demandées (au minimum) soit à l'extérieur, la commune permet cependant d'éviter le surdimensionnement des garages.

Les nouvelles places de stationnement devront être d'accès facile, afin d'éviter des problèmes de circulation.

Enjeux et questionnements :

Cette mesure inquiète la MRAe, qui « *regrette la mise en place d'une mesure qui favorise l'usage de véhicules individuels et consomme du foncier (...)* ». En parallèle, le PADD a pour objectif de « *favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle dans les déplacements domicile -travail* ».

La commune répond qu'au contraire, la nouvelle règle permettra de limiter le nombre de places de stationnement pour les grands logements.

Conclusions motivées :

En réalité, la nouvelle règle aura pour conséquence une diminution du nombre de places pour les grands logements, **et** une augmentation pour les logements de plus petite taille.

La tendance actuelle vise à limiter, chaque fois que cela est possible, l'usage de la voiture individuelle, au profit des déplacements doux et/ou collectifs.

Cependant, cela peut s'avérer très compliqué pour certaines catégories de population (familles avec enfants, personnes âgées ou à mobilité réduite, etc.). La commune d'EBERSHEIM est très bien desservie par le train et le bus (réseau ELSA), mais ces modes de transport peuvent ne pas être adaptés à tous.

La place de stationnement associée au logement est un facteur d'autonomie indispensable, surtout en milieu rural.

En outre, le PADD préconise de « *disposer d'un parc de logements correspondant aux besoins des usagers.* »

On peut également relever que la commune dispose d'une aire de covoiturage, située sur la RD1083 : une place de garage supplémentaire n'est donc pas, automatiquement, une voiture supplémentaire « sur la route ».

D'autre part, en évitant et en réglementant le stationnement dans l'espace public, la commune répond à l'objectif du PADD de tenter de « *limiter autant que possible le stationnement résidentiel sur l'espace public* ».

Ceci est d'ailleurs impératif : dès la première « visite » d'EBERSHEIM, on se rend bien compte de la nécessité d'éviter tout « obstacle » à la circulation, surtout dans le cœur du village, aux ruelles très étroites, où il est parfois difficile de se croiser.

Quant à l'occupation du foncier évoquée par la MRAe, elle devrait être très faible.

Conclusion partielle point n° 7 :

Considérée dans sa globalité, la modification proposée aura une incidence très limitée sur l'environnement, l'augmentation du nombre de places pour les petits logements étant compensée par la réduction pour les grands logements.

La nouvelle règle sera sans doute plus adaptée aux besoins des habitants, tout en préservant la fluidité du trafic dans le village.

En conséquence de ses avantages et inconvénients décrits ci-dessus, je considère que cette modification est globalement positive et j'y suis **favorable**.

Observation : une coquille s'est glissée dans le titre de l'article 12 tel qu'il figure dans la notice explicative de la modification (tableau avant/après, page 36) : il faut lire : article 12 : « *Stationnement des véhicules* ». Je suggère de rectifier ce titre avant d'approuver le règlement définitif.

Point 8 : Suppression d'emplacements réservés

La Commune souhaite supprimer les emplacements réservés n°A1, A4, A11, A12, A14, A19, A20, A22, A25 et A27 dont elle est la bénéficiaire, et supprimer l'emplacement réservé A13 qui n'existe plus sur le règlement graphique.

Enjeux et questionnements :

La MRAe observe que la mise en œuvre de cette mise à jour n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Les personnes publiques associées ne font aucun commentaire.

Conclusions motivées :

Travaux réalisés	A19	Élargissement de la rue des Vosges entre la rue des Cerisiers et la rue Straengen	
	A22	Création d'un espace de stationnement pour l'arrêt SNCF	
	A27	Création d'une voie rue des Marguerites	

Conclusion partielle : emplacements réservés n° A19, A22 et A27 : réalisation des travaux :

Les travaux ayant été réalisés, le maintien de ces emplacements réservés ne se justifie effectivement plus, je suis donc favorable à leur suppression.

Élargissement des voies	A11	Quai du Moulin	Ces emplacements ont été réservés il y a des années, en vue de permettre l'élargissement des voies dans le « vieux bourg ». Cependant, ces projets d'élargissement ne sont pas réalisables à court ou moyen terme, du fait de l'existence, sur ces sites, de bâtiments d'habitation régulièrement entretenus et non destinés à la démolition. De plus, l'existence de ces emplacements réservés, en annexe du PLU, complique les transactions immobilières. La Commune a donc décidé d'y renoncer.
	A13	Rue de la Chapelle	
	A14	Rue du Bernstein	
	A25	Quai des Pêcheurs	

Conclusion partielle : emplacements réservés n° A11, A13, A14 et A25 : élargissement des voies :

Les projets prévus il y a longtemps n'étant pas réalisables à court ou moyen terme, la suppression de ces emplacements réservés est une simplification bienvenue.

Aménagement de carrefours	A12	Carrefour rue des bergers – rue de Muttersholtz	Les configurations de ces carrefours sont actuellement correctes en matière de visibilité et sécurité, ces emplacements réservés peuvent donc être supprimés.
	A20	Carrefour de la RD83 – rue des Vosges – rue de Muttersholtz	

Conclusion partielle : emplacements réservés n° A12 et A20 : aménagement de carrefours :

La Commune estimant inutile la réalisation de travaux complémentaires sur ces carrefours, je suis favorable à la suppression de ces emplacements réservés.

Création d'accès	A1	Création d'un chemin piéton reliant la rue de la Chapelle à la rue Saint Martin	proximité des rues de l'Étang et du Bernstein permettant un cheminement aisé depuis la rue de la Chapelle
	A4	Création d'un accès à la zone AU depuis le chemin du Hohweg	Maintien du secteur 2AU au nord de la RD81 actuellement mis en suspens et abandon d'un intérêt d'accès manifeste depuis la rue du Hohweg

Conclusion partielle : emplacements réservés n° A1 et A4 : création d'accès :

Les projets ont été abandonnés, il n'y a donc plus de raison d'être à ces réservations et je suis donc favorable à leur suppression.

Toutefois, il aurait été préférable, dans un but de parfaite information du public, de préciser que huit emplacements sont supprimés de la liste en raison de l'abandon des projets, et non en raison de la réalisation des travaux, comme il a été indiqué par erreur dans la notice de présentation.

Conclusions Motivées :**3. Synthèse finale et AVIS de la commissaire enquêtrice**

À l'issue de cette enquête, le mot qui me vient à l'esprit, concernant la modification globale n° 2 du PLU, est « pragmatisme ». La commune est cohérente avec ses objectifs et tente de s'adapter au changement climatique, tout en respectant les exigences locales. Les points de modification présentent quelques « pas de côté » par rapport au PADD du PLU et au DOO du SCoT, mais ces « pas de côté » qu'elle propose font partie d'un projet globalement équilibré et permettent d'atteindre un objectif clair et cohérent.

Les enjeux environnementaux et écologiques, humains, économiques, sont pris en considération, ou le seront à court terme (étude zone humide et batraciens).

Toutes les pièces du dossier, les avis et observations exprimés ont été analysés. Le projet de modification n°2 du PLU est conforme à la réglementation ; l'enquête publique a été menée selon les textes de loi en vigueur.

CONCLUSION GLOBALE et AVIS

En conséquence, à l'issue de l'enquête publique,

- après étude du dossier et visite des lieux,
- après tenue de 4 permanences d'accueil du public,
- après analyse des observations du public et des avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées,
- après prise en compte du mémoire en réponse de la Commune, en réponse au procès-verbal de synthèse,
- après avoir exprimé mon avis motivé sur chacun des points de modification,

j'émet, sur ce projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EBERSHEIM,

avec la recommandation suivante :

Concernant le point 2 - Création d'un secteur Apv au lieu-dit Sauweid :

Mener, dès que possible, une réflexion sur l'opportunité de mener les études nécessaires et évaluer, à court ou moyen terme, la possibilité et l'opportunité la plus favorable (calendrier, coûts/avantages) en vue de dépolluer les sols de l'ancienne décharge.

l'avis global suivant :

AVIS FAVORABLE

assorti des deux réserves suivantes, concernant les points 1 et 4 :

Concernant le point 1 - Création d'un secteur AC au lieu-dit Egert :

complétude de l'étude « zone humide » et réalisation de l'inventaire « batraciens ».

Concernant le point 4 - Évolution des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

sans modifier la règle, revoir la rédaction des paragraphes concernés, afin d'éviter toute ambiguïté dans l'interprétation.

Fin de la deuxième partie : Conclusions motivées et Avis.

Fait à Illkirch-Graffenstaden, le 21 avril 2025



la commissaire enquêtrice
Joëlle BAUMANN

Ce rapport, mes conclusions et mon avis motivé, ainsi que les pièces jointes, seront remis à Monsieur le Maire d'EBERSHEIM.
Un double du rapport, des conclusions et de l'avis motivé sera transmis au Tribunal Administratif de Strasbourg.

Liste des annexes et pièces jointes

Annexes :

- Procès-verbal de synthèse en date du 25 mars 2025
- Mémoire en réponse de la commune du 3 avril 2025

Pièces jointes :

- Registre d'enquête
- Contributions du public déposées sur le registre numérique
- Compte-rendu d'expertise (partielle) du bureau d'études ECOSCOP (février 2025)