

Commune de MUTTERSHOLTZ – Modification Simplifiée n°1 du PLU
Annexe à la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2023 tirant le bilan de la mise à disposition du public et des avis exprimés par les personnes publiques associées

Version anonymisée

I. Les modalités de la mise à disposition

Les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme qui ont été fixées dans la délibération du **conseil municipal du 4 juillet 2023** ont toutes été respectées, à savoir :

- Le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme a été mis à la disposition du public **du lundi 4 septembre 2023 à 9h00 au mercredi 4 octobre 2023 à 18h00**, en mairie de Muttersholtz aux jours et heures d'ouverture habituels
- Le projet de modification simplifiée était également disponible sur le site internet de la commune à l'adresse <https://www.muttersholtz.fr> .
- Pendant la durée de la mise à disposition, chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- Les observations ont pu aussi être adressées par écrit à Monsieur le Maire, par voies postale et électronique.

Ces modalités ont été portées à la connaissance du public au moins 8 (huit) jours avant le début de la mise à disposition du public : **le mardi 22 août 2023**.

- Affichage en mairie de Muttersholtz à partir du **mardi 22 août 2023** et pendant toute la durée de la mise à disposition,
- information sur le site internet de la commune à partir du **lundi 4 septembre 2023**,
- Insertion dans la presse locale (**dans les DNA le vendredi 25 août 2023**).

II. Les observations émises

1. Observations émises par les personnes publiques associées

La Chambre d'Agriculture

Par mail du 27 juillet 2023.

Aucune observation n'a été émise.

La Collectivité européenne d'Alsace

Par mail du 3 août 2023.

Aucune observation n'a été émise.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole

Par courrier du 11 aout 2023.

Note avec intérêt l'engagement de la commune pour « *favoriser l'activité économique* » de la commune et formule quelques observations :

- Concernant le **point 3** la CCI se dit « *favorable à l'adaptation des règles d'urbanisme qui atténuent les impacts du risque inondation* »
- Concernant le **point 5** la CCI indique « *qu'une partie de l'emprise du site industriel [Mathis] est grevé d'une bande inconstructible en arrière de la digue (zone inondable)* » et que la CCI « *soutient le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire, d'autant plus sans extension urbaine.* »
- Concernant le **point 6** la CCI indique la rectification de l'erreur matérielle rendra « *plus aisée la réalisation de projets de construction de locaux de stockage, surtout dans un contexte de raréfaction du foncier économique* ».

La commune considère que les modifications apportées ont le soutien de la CCI.

La Chambre des Métiers d'Alsace

Par courrier du 22 aout 2023.

Aucune observation n'a été émise.

La Préfecture du Bas-Rhin

Par courrier du 30 aout 2023.

La préfecture indique que « *les points n°1, 3, 4, 5 et 6 n'appellent pas de remarques* ».

Concernant le point n°2, elle fait remarquer que la modification du règlement écrit « *permet la construction d'annexes à toit plat en zones UA et UB*. A ce titre, la Préfecture indique qu'il conviendrait de « *ne pas autoriser les volumes cubiques en centre ancien* » car « *les toitures à deux pans, en tuile de terre cuite de couleur rouge nuancé, constituent un élément essentiel dans la perception du paysage bâti ancien* ». Elle estime que la création d'un toit plat « *porte atteinte à cette cohérence paysagère* ».

La Préfecture indique que « *le règlement devrait préciser que « les annexes, accolées ou non, et les constructions en seconde ligne peuvent présenter une toiture à 2 pans avec une pente plus faible (30° minimum) ou être monopente à faible pente (10° minimum)* ».

Emet un **avis favorable** sur le projet de modification simplifiée, **sous réserve** de la prise en compte des remarques concernant la volumétrie des constructions.

Suite donnée par la commune :

La modification du règlement n'introduit pas de possibilités nouvelles de créer des toitures terrasse, les dispositions sur les annexes sont inchangée, mais permet d'envisager des toits plats en second rang, c'est-à-dire à l'arrière de constructions existantes.

La modification demandée par la préfecture conduirait à un changement qui ne fait pas l'objet d'un point de la présente modification.

Les dispositions actuelles est bien de préserver *la « cohérence paysagère »* du centre ancien mais sans « sanctuarisation » particulière et d'encourager une certaine forme de modernité (cf. PADD du PLU). L'objectif de la commune est de permettre des projets plus innovants en centre ancien que ne seraient pas vus depuis l'espace public et n'ayant aucune conséquences sur l'esthétique du vieux village.

A ce titre il n'est pas envisagé d'apporter une disposition règlementaire nouvelle.

La Communauté de Communes de Sélestat

Par courrier du 5 septembre 2023.

Aucune observation n'a été émise.

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de Sélestat Alsace Centrale - SELESTAT-

Par décision du 9 septembre 2023, affichée le 11 septembre 2023.

Exprime un **avis favorable** sur le projet de modification simplifiée n ° 1 du PLU de la commune de Muttersholtz.

Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Par décision du 3 octobre 2022 (n°MRAe 2022DKGE175), la MRAe a estimé que la nature des points d'évolution du PLU n'étaient **pas de nature à nécessiter une évaluation environnementale.**

La MRAe a conclu que « *la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune 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* ».

2. Observations émises par le public

Requête n°1, de M. XXX, émise par courrier du 26 septembre 2023.

Conteste la mise en place du « projet de coulée verte » en vigueur dans la nouvelle OAP dite « Jardins », qui viendrait couper sa propriété en indivision. Il fait observer que le schéma du principe d'aménagement vient « couper » la parcelle (n°X) sur laquelle est implanté son rucher.

Sans être opposé au principe d'une coulée verte, M. XXX fait remarquer que cette dernière serait plus opportune le long du « *passage dit du Schiss-gassel* » dont il indique que l'indivision est « *propriétaire d'une bande de terrain 5 mètres tout au long du passage* ». Aussi, il propose « *dans des conditions qui restent à définir* » d'accueillir ce projet de coulée verte par l'élargissement du Schiss-gassel qui serait une solution « *plus cohérente* » et « *de nature à ne pas provoquer un conflit entre une décision municipale et les indivisaires* ».

Suite donnée par la commune :

La commune fait remarquer que la coulée verte qui figure sur le schéma n'est pas directement liée à l'OAP « Jardins » dont les périmètres d'aménagement sont figurés sur le plan sur la zone urbaine « UA » du PLU. De plus l'espace identifié pour être le support de la trame verte est actuellement classé en zone agricole inconstructible « A » au PLU. De plus, ce secteur est identifié au PPRI (plan de prévention des risques naturels d'inondation) en zone « rouge clair » présentant un risque important.

A ce titre, l'OAP n'impose aucunement la réalisation d'une trame verte, mais indique un objectif de parvenir à réaliser une liaison entre l'espace naturel à l'Ouest et le centre village, en passant par l'église catholique. Dans tous les cas, aucun aménagement de cet « espace vert linéaire » ne se fera sans un dialogue et accord préalable avec les propriétaires. Des adaptations de l'OAP seront apportés afin d'éviter de mauvaises interprétations de l'OAP. Les prescriptions inutiles, relatives à « l'espace agricole », seront supprimées de l'OAP.

Requête n°2, de M. XX, au nom de « l'indivision XXX, émise par courrier du 28 septembre 2023.

M. XXX fait part des « *observations communes aux membres de l'indivision XXX, à savoir (noms des personnes).*

L'indivision constate que « l'ensemble de la propriété XXX [...] est toujours située en zone inondable, la rendant, de fait, inconstructible ». Le courrier relève les incohérences de cette situation, et notamment le fait que d'un point de vue topographique certaines parcelles soient considérées comme inondables alors qu'elles sont « surélevées de plus de 30 centimètres par endroit par rapport aux parcelles voisines » non soumises au risque.

Aussi l'indivision XXX sollicite l'aide de la commune pour engager « les procédures adéquates, auprès des services de l'Etat compétents, afin de mettre fin à cette inégalité de traitement avérée ».

Suite donnée par la commune :

La demande ne relève pas de la présente modification simplifiée du PLU. La compétence en matière de PPRI relève de la préfecture, et donc de l'Etat, il conviendra effectivement d'adresser la présente réclamation à qui de droit.

Requête n°3, de M. XXX, émise par courrier du 1er octobre 2023.

M. XXX est « *propriétaire indivisaire de la parcelle et des bâtiments situés au XXX* ». A ce titre il envisage de faire démolir le bâtiment actuel pour construire 2 maisons, sur la partie constructible du terrain, la partie non constructible constituant les espaces extérieurs pour ces habitations.

M. XXX évoque plusieurs questions à l'attention de la commune dont les réponses sont indiquées ci-dessous. Il s'interroge tout d'abord sur l'impact de l'indication « 8 logements min » sur son projet (1.) et sur les possibilités de réaliser « une construction à toit plat » (2.). Il questionne la commune sur ses intentions en matière d'acquisition de la bande de terrain le long du Schiss-Gassala (3.), de création de réseaux sur le chemin élargi et des possibilités de raccordement (4.). Il s'interroge en fin sur les conditions de réalisation d'une clôture au regard du futur élargissement du Schiss Gassala (5.) et sur la possibilité de construire sur limites (6.)

Suite donnée par la commune :

C'est principalement par souci d'économie du foncier et de densification que l'OAP « Jardins » a été conçue. Cette dernière s'inscrit dans une action nationale voulue notamment par la loi Climat et Résilience votée en août 2021.

- 1. L'OAP « Jardins » indique effectivement la réalisation d'au moins 8 logements sur le secteur Sud. L'objectif est de s'inscrire dans les dispositions de la loi "Climat et Résilience" » et de parvenir à une forme de « densification » du village, afin d'éviter de consommer du foncier en extension pour répondre à la demande croissante de logement. C'est dans ce but qu'il est demandé de réaliser au moins 8 logements sur l'ensemble du périmètre. La réalisation proposée de 2 logements est incompatible avec cet objectif, car elle imposerait, par la suite, à un autre porteur de projet de « compenser le déficit initial » et de réaliser au moins 6 logements pour atteindre l'objectif assigné à ce secteur. A cet effet, la rédaction de l'OAP précisera les attendus de densification avec une répartition plus équilibrée, sans imposer un aménagement d'ensemble, qui, en l'état, ne permet aucun logement sans accords de l'ensemble des propriétaires concernés. Il convient de noter que les dispositions de l'OAP s'apprécient dans un rapport de compatibilité.*
- 2. La possibilité de réaliser des toits plats relève du règlement écrit qui impose des toitures à pans en première ligne (cf. point n°2 de la modification simplifiée).*
- 3. La commune a prévu un emplacement réservé afin de réaliser un élargissement de la rue des Jardins à 5 mètres d'emprise. La commune est prête à acquérir les terrains dans les meilleurs délais.*
- 4. La commune envisage bien la mise en place de réseaux et voirie dans la future rue des Jardins. Une fois réalisée, le raccordement à la rue sera possible.*
- 5. Etant donné que la commune souhaite agrandir la rue des Jardins (le « Schiss gassala »), il convient d'anticiper cet élargissement et d'éviter un éventuel déplacement ultérieur de clôture. La cession du terrain, conformément à l'ER B4, restant la priorité de la commune.*
- 6. Les conditions de constructibilité sont explicitées dans le règlement écrit du PLU. Il conviendra au maître d'ouvrage du projet et son éventuel maître d'œuvre de s'assurer du respect des dispositions en place.*

Requête n°4, de M. XXX, émise par courrier du 2 octobre 2023.

M. XXX émet quelques propositions concernant l'aménagement futur de la « zone Jardins » :

- Maintenir les accès à la rue de Hilsenheim via la rue des Jardins jusqu'à la raquette de retournement actuelle, qui serait à agrandir ;
- Soumettre aux riverains la nature et l'implantation du cheminement doux prévu entre les deux sections de la rue des Jardins, celle-ci devant être traitée en matériau poreux et largement végétalisée ;
- Limiter le nombre des nouveaux logements pour une gestion « supportable » des flux automobiles, de leur permettre de disposer chacun d'un jardin ;
- Ne pas élargir l'ancienne rue pour ne pas inciter les véhicules à l'accélération, ou en casser la linéarité

Suite donnée par la commune :

Le Schéma de l'OAP Jardin fixe des « principes » d'aménagement. En aucun cas les indications ne sauraient être considérées comme un aménagement opérationnel. Aussi il n'y a pas lieu, par exemple » de s'inquiéter aujourd'hui d'un quelconque dimensionnement d'une aire de retournement. Aussi les aspects techniques et organisationnels seront pris en considération le moment opportun, y compris la participation du public à la démarche.

Requête n°5, de M. XXX, émise par courrier du 3 octobre 2023.

M. XXX émet quelques « commentaires, observations et propositions » concernant la zone Jardins, demandant des précisions sur les pointillés rouges figurant au plan, ainsi que diverses adaptations de l'OAP Jardins, notamment la suppression de la coulée verte au nord de l'église, la réduction de la densité en logements imposée dans la zone nord au profit de la « plantation d'arbres nécessaire avec le réchauffement climatique » et la suppression du chemin piétonnier-cycle à l'ouest de la rue des Jardins. Il émet des objections quant au cheminement le long du Dorfgraben (tranquillité et sécurité des riverains, faible intérêt écologique) et suggère de prévoir aux plans les places de retournement nord et sud pour éviter « de transformer la rue des Jardins en un itinéraire bis ». Enfin, il souhaiterait que le texte de l'OAP soit précisé quant à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Suite donnée par la commune :

La légende figure sur le règlement graphique (plan de zonage) et non sur l'extrait figurant dans la notice. Il est indiqué « Marge de recul des constructions à respecter ».

Le nombre de logements demandé sur la partie Nord procède précisément de la volonté d'économie du foncier et de densification, que l'OAP « Jardins » souhaite engager. Cette dernière s'inscrit dans une action nationale voulue notamment par la loi Climat et Résilience votée en août 2021. Créer plus de logements sur un secteur facilement aménageable permet de préserver ailleurs des terres agricoles et naturelles qui seraient immanquablement consommées pour y réaliser les logements « manquants ». Le choix fait par la commune procède d'un équilibre entre densification et préservation des espaces agricoles et naturels de la commune. A ce titre il n'est pas envisagé de réduire l'ambition de densification voulue.

Concernant l'espace planté linéaire et les aspects techniques sur le projet, voir suites données aux requêtes 1 et 4.

A noter toutefois que le projet espéré par la commune présente un caractère d'intérêt général qui peut éventuellement avoir un impact sur des intérêts privés ou particuliers.

Il ne semble pas y avoir d'ambiguïté concernant l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Il n'y a pas lieu de modifier l'OAP sur ce point.

Requête n°6, de Mme. XXX, émise par courrier du 4 octobre 2023.

Mme XXX indique habiter rue des Jardins, et à ce titre considère qu'il ne « *faut pas élargir la rue des jardins* », car « *son étroitesse oblige à la courtoisie* ». De plus, elle estime qu'il convient de « *casser sa rectitude* » éviter de densifier le secteur qui augmenterait le trafic et dédier cette rue aux circulations douces.

Suite donnée par la commune :

Le Schéma de l'OAP Jardin ne préjuge pas de l'état final de l'aménagement mais inscrit effectivement la possibilité d'une liaison entre la rue de Hilsenheim au Nord et la rue Welschinger au Sud uniquement pour les piétons et cycles (cf. schéma). Il n'est pas envisagé de continuité automobile. La densification est aujourd'hui un quasi nécessité pour préserver les espaces naturels et agricoles.

A noter que l'élargissement de la rue des Jardins est inscrit au PLU et ne fait pas l'objet d'un point de la présente modification.

Requête n°7, de Mme. XXX, émise par courrier du 4 octobre 2023.

Mme. XXX émet quelques observations concernant l'OAP « Jardins » dont les réponses sont indiquées ci-après. Elle indique notamment que la parcelle classée en UA et raccordée sur la rue Welschinger, n'est pas attenante à la rue des Jardins, que « *l'emplacement réservé prévu pour la coulée verte* » impactera l'usage du jardin à l'arrière (culture, ruche) -elle propose d'autres alternatives d'implantation rue Engel ou rue des Jardins-, que le cheminement prévu le long du Dorfgraben est « *inutile* » puisqu'il « *ne dessert aucune habitation* » et « *n'aboutit nulle part* », qui plus est cette trame verte croise la rue Welschinger, ce qui « *n'est guère favorable pour la petite faune* ». Enfin, elle fait observer que les règles relatives aux clôtures contrarient l'existence de beaux murs pleins comme celui le long du gassala, qui contribuent à « *protéger en cas d'inondations* ». Elle conclut en estimant que l'OAP dévalorise sa propriété (passage à l'arrière et densification) et demande qu'elle en soit exclue.

Suite donnée par la commune :

C'est principalement par souci d'économie du foncier et de densification, que l'OAP « Jardins » a été conçue. Cette dernière s'inscrit dans une action nationale voulue notamment par la loi Climat et Résilience votée en aout 2021.

- 1. L'indication « le long de la rue du même nom » est à comprendre comme un élément permettant au lecteur de situer le secteur dont il est question et ne donne aucune indication d'un quelconque périmètre.*
- 2. Il n'y a aucun « emplacement réservé pour un passage coulée verte » inscrit au PLU. Le seul ER inscrit concerne un élargissement de la rue des Jardins (ou « Schiss gassala »). Cet ER est déjà inscrit et ne fait l'objet d'aucune modification du PLU.*

3. *La commune est bien consciente de la situation actuelle du « Dorfgraben », raison pour laquelle elle souhaite faire figurer le principe d'une trame verte Est-Ouest qui pourrait devenir structurante à l'avenir. Ce tracé n'est pas inclus dans le périmètre de l'OAP « Jardins » et n'est pas contraignant, il indique simplement un objectif communal qui pourrait à l'avenir offrir une opportunité de déplacement intéressante pour les villageois tout en améliorant les continuités écologiques de la commune. Bien entendu ce projet, ne saurait s'envisager sans une entente préalable entre les propriétaires fonciers et la municipalité.*
4. *L'existence d'une trame verte peut parfaitement exister malgré une intersection avec une liaison routière.*
5. *La notice explicative renvoie aux pièces modifiées. Ainsi le « dessin » en page 9 est, comme son nom l'indique, un « extrait du règlement graphique -zonage- du PLU de Muttersholtz ». Le schéma de l'OAP, en page 34, fait clairement apparaître en légende le « Périmètre d'aménagement ». La parcelle X est partiellement incluse dans le périmètre dit « site Sud » de l'OAP Jardins. En effet, seule la partie constructible, inscrite en zone « UA » du PLU est concernée. Pour la partie Nord de la parcelle, inscrite en zone agricole « A », elle reste totalement inconstructible notamment en vertu du PPRI qui la concerne.*
6. *Concernant les clôtures des adaptations de l'existant sont possibles, mais nous rappelons que le principe est de tenir compte du risque inondation afin d'éviter d'aggraver les risques pour les personnes et les biens, en facilitant le libre écoulement des eaux.*
7. *En effet, la partie Sud de la parcelle est concernée par l'OAP Jardins pour les raisons évoquées dans la notice explicative et notamment pour limiter la consommation foncière par une densification du tissu urbain. Pour ces raisons, la parcelle X ne peut être exclue de l'OAP qui serait de fait vidée de sa substance. Concernant le « passage traversant le terrain » ou la « coulée verte Est-Ouest », cette indication est présentée à titre indicatif et n'engendre aucune réalisation d'un quelconque projet sans l'accord des propriétaires concernés.*

Plus généralement, la commune renvoie le lecteur aux réponses faite aux remarques n°1 et suivantes.

Requête n°8, de M. XXX, inscrite au registre sans préciser de date.

M. XXX émet quelques observations concernant l'OAP « Jardins » dont les réponses sont indiquées ci-après. Il regrette l'imprécision du schéma de l'OAP quant à la « zone de séparation du trafic automobile ». Il propose d'expérimenter la « pédo-épuration » plutôt que l'infiltration par noue, et rejette l'utilité du réseau de chaleur collective au vu de la performance énergétique imposée aux logements.

Suite donnée par la commune :

1. *Le schéma n'a pas vocation à être précis, mais d'indiquer les grandes lignes du projet municipal souhaité. Les aspects techniques seront traités ultérieurement lors de l'aménagement du secteur.*
2. *Le traitement des eaux pluviales par la réalisation d'un réseau de noues d'infiltration n'est pas imposé, mais à « privilégier ». Aussi des solutions techniques alternatives sont largement envisageables, dans le respect des ambitions environnementales de la commune*

3. *Toute solution technique s'inscrivant dans une logique de développement durable sera soutenue par la commune, y compris des solutions d'isolation extrêmement performante*

Requête n°9, de M. XXX, inscrite au registre sans préciser de date.

M. XXX émet quelques observations concernant l'OAP « Jardins », notamment sur les cheminements doux (préciser l'absence de circulation automobile entre la rue des Jardins au nord et la nouvelle voirie, celle-ci devant intégrer les circulations douces et limiter le cheminement ouest-est à la section comprise entre l'église et la rue des Jardins).

Suite donnée par la commune :

La commune renvoie le lecteur aux réponses faites aux remarques n°1 et suivantes.

Requête n°10, de Mme. XXX, émise par mail du 2 octobre 2023.

Mme XXX souhaite des précisions « *sur les principes d'aménagement prévus entre la Rue des Ecureuils et le Langert* ».

Proposition de suite donnée par la commune :

Les demandes exprimées ne relèvent pas d'un point de la présente procédure.

Il conviendra de prendre attache avec la mairie sur ces aspects. A noter que M. le Maire a rencontré Mme XXX à ce sujet le 9 septembre 2023.

III. Conclusions

La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Muttersholtz s'est déroulée conformément aux modalités prescrites.

Au regard des observations du public, des avis et observations des Personnes Publiques Associées, le dossier de la modification simplifiée n°1 sera adapté pour son approbation de manière à clarifier certains points de l'OAP « Jardins » et éviter de mauvaises interprétations:

- En précisant dans le volet « Espaces Verts » les prescriptions relatives à « l'espace agricole »,
- En simplifiant le schéma de principe de trame verte est-ouest envisagée à terme par la commune et donc le volet programmation et en supprimant les précisions relatives à cette trame dans les paragraphes « Organisation de la zone et principes de liaison » et « Espaces verts » ;
- En adaptant le schéma pour préciser les obligations en matière de logements sur le secteur sud et en supprimant la dernière phrase du volet « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation » pour faciliter son aménagement opérationnel ;
- En rectifiant l'objectif de densité pour faciliter l'application du principe de compatibilité des futurs projets privés avec l'OAP.