

# COMMUNE DE GEUDERTHEIM



## Enquête publique

ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme  
de la commune de GEUDERTHEIM

Décision n°E23000099/67 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG  
Arrêté du MAIRE DE GEUDERTHEIM du 15 novembre 2023

Première partie : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
Deuxième partie : AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES  
Troisième partie : ANNEXES

Yves Jeunesse, commissaire enquêteur  
Décembre 2023 – janvier 2024

# TABLE DES MATIÈRES

<b>PREMIERE PARTIE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>2</b>
<b>1 GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>2</b>
1.1 LE CADRE GENERAL DU PROJET .....	2
1.2 L'OBJET DE L'ENQUETE.....	4
1.3 LE CADRE ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE .....	4
1.4 PRESENTATION SUCCINCTE DU PROJET.....	6
1.5 LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.....	6
<b>2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>8</b>
2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	8
2.2 L'ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE .....	8
2.3 VISITE DES LIEUX.....	9
2.4 PUBLICITE DE L'ENQUETE .....	9
<b>3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>10</b>
3.1 PERMANENCES.....	10
3.2 COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	10
3.3 CLOTURE DE L'ENQUETE .....	10
<b>4 ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES .....</b>	<b>11</b>
<b>5 ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>14</b>
<b>DEUXIEME PARTIE AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>25</b>
<b>1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>25</b>
<b>2 AVIS SUR L'ENQUÊTE .....</b>	<b>25</b>
<b>3 AVIS SUR LE PROJET.....</b>	<b>29</b>
<b>4 CONCLUSIONS PARTIELLES .....</b>	<b>34</b>
<b>5 CONCLUSION .....</b>	<b>35</b>
<b>TROISIEME PARTIE ANNEXES .....</b>	<b>37</b>
• ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE GEUDERTHEIM DU 15 NOVEMBRE 2023 PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	38
• PRÉFET : DEROGATION EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L142-5 DU CODE DE L'URBANISME EN VUE D'OUVRIR A L'URBANISATION LES SECTEURS NON CONSTRUCTIBLES DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	42
• PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES .....	44
• PUBLICITÉ RÉGLEMENTAIRE.....	90
• PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE.....	95
• OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	98
• PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.....	120
• MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE .....	126

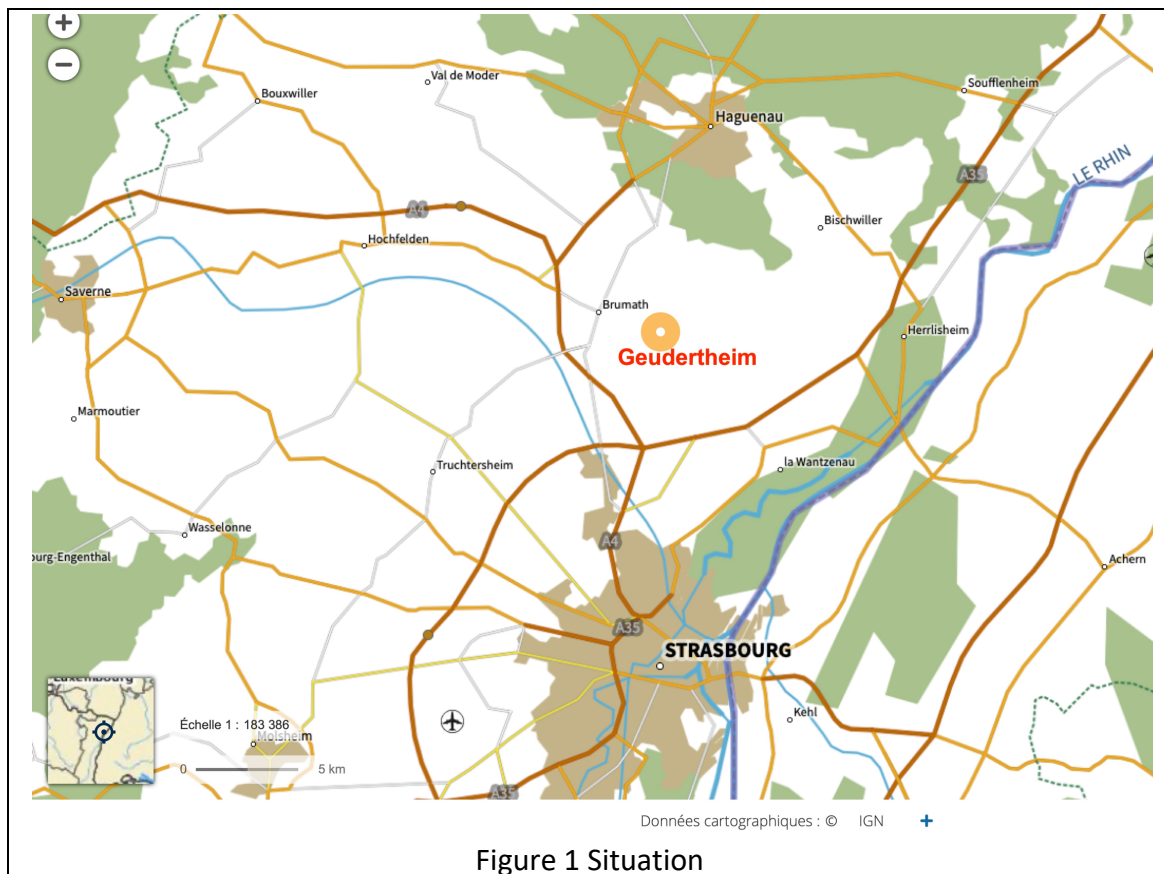
# PREMIÈRE PARTIE

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 1 GÉNÉRALITÉS

#### 1.1 Le cadre général du projet

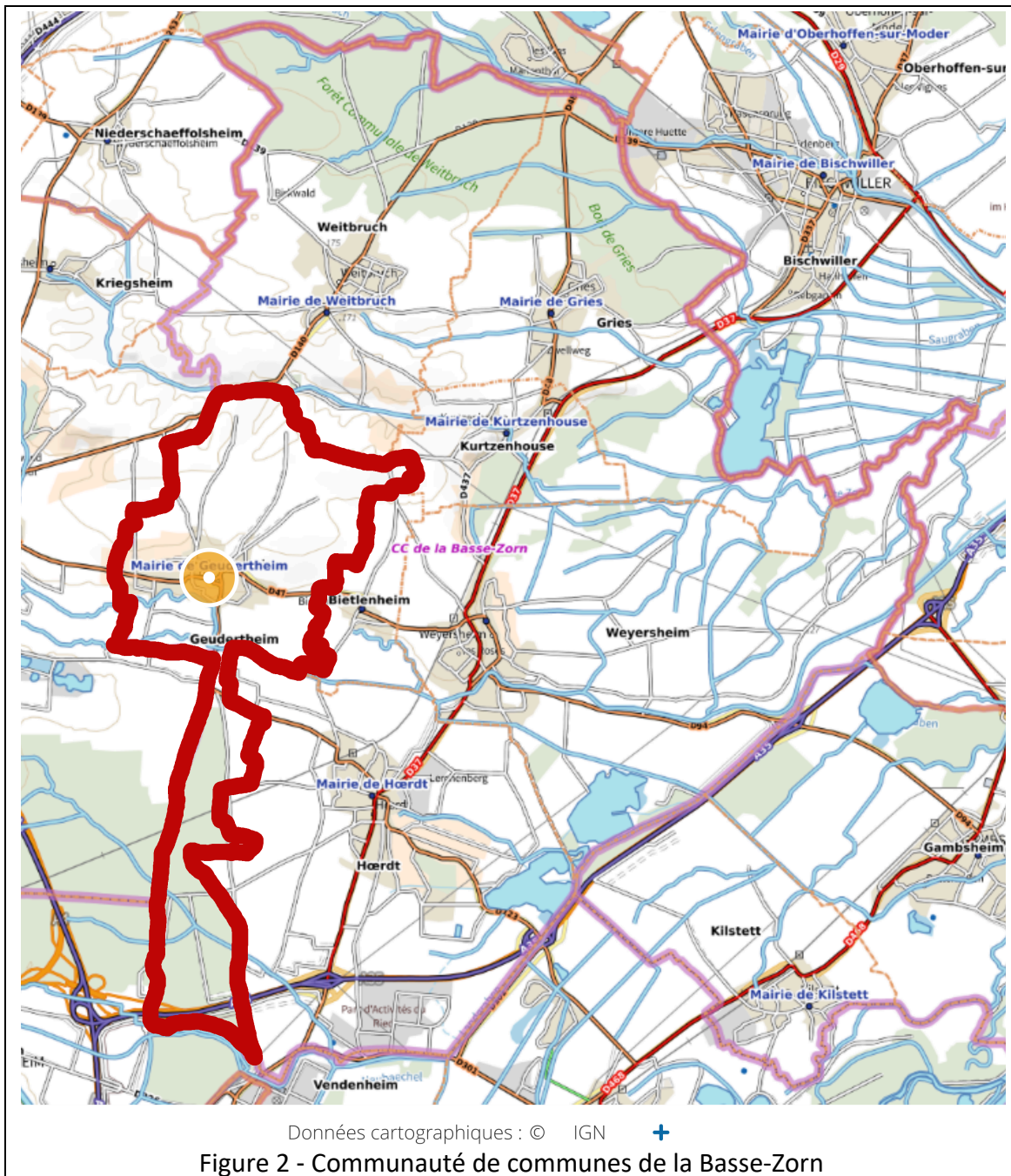
La commune de GEUDERTHEIM est située à environ 15 km à vol d'oiseau au nord de Strasbourg dont elle bénéficie de l'attractivité et à environ 10 km au sud de Haguenau.



GEUDERTHEIM se situe en région Grand Est, dans la Collectivité européenne d'Alsace, département du Bas-Rhin. Elle fait partie de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg et adhère à la communauté de communes de la Basse-Zorn

Le village de GEUDERTHEIM est localisé en bordure du secteur paysager du Kochersberg qui se caractérise par des terres très fertiles et une activité agricole développée.

Le territoire communal s'étend sur 11,3 km<sup>2</sup> et accueille 2 697 habitants (INSEE 2021), soit une densité de population de 238 habitants/km<sup>2</sup>.



La **maîtrise du développement démographique** constitue l'un des objectifs importants du projet de PLU révisé.

Depuis les années 1960, la ville connaît une croissance démographique marquée, passant d'environ 1300 à 2700 habitants. Cette évolution a notamment été accompagnée par la création de lotissements et d'habitats collectifs. Le nombre de logements est progressivement passé de 387 en 1968 à 1291 en 2020. À noter cependant une proportion importante de logements inoccupés, tant dans des constructions récentes que dans des maisons très anciennes. La statistique INSEE de 2020 fait état de 161 logements vacants (12,5%).

Le village présente un **patrimoine bâti remarquable** notamment composé de nombreuses fermes anciennes, d'un moulin, du château de Schauenburg, etc. Le projet de PLU révisé vise notamment à préserver ces richesses.

Le **tissu économique** se caractérise par la présence d'une soixantaine de commerces et services de proximité ainsi qu'une zone d'activités économiques comprenant une vingtaine d'entreprises dans le secteur de l'industrie et de l'artisanat. Le nouveau PLU prévoit une légère extension de cette zone.

Le village est concerné par le **risque d'inondation** par débordement de cours d'eau et remontée de nappes et par le **risque de coulées d'eaux boueuses**. Des mesures de lutte et de prévention sont prévues dans le projet. Elles devront être mises en œuvre avec l'intercommunalité de la Basse-Zorn qui exerce la compétence de la lutte contre les coulées d'eaux boueuses.

Le territoire de GEUDERTHEIM comporte des milieux naturels riches et diversifiés et se situe dans « l'aire historique » et dans « l'aire de reconquête » du hamster.

## **1.2 L'objet de l'enquête**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols (articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de GEUDERTHEIM, l'un des plus anciens du département a été approuvé le 9 septembre 2004. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions pour s'adapter aux besoins de la commune et au contexte réglementaire.

La révision générale du PLU a été décidée par le conseil municipal (26 mars 2021) pour répondre aux évolutions législatives et réglementaires, dans une logique de raréfaction du foncier urbanisable et de préservation des ressources agricoles et naturelles. Le PLU révisé doit également constituer un socle adapté à de nouveaux projets de développement en cours de réflexion.

L'objet d'une enquête publique pour la révision d'un plan local d'urbanisme (PLU) est d'informer les citoyens du contenu du projet de nouveau document d'urbanisme. L'enquête permet également de recueillir l'avis, les observations et propositions du public sur le projet ainsi que de prendre en compte des intérêts de tiers lors de l'élaboration de la décision du conseil municipal.

## **1.3 Le cadre administratif et juridique**

### **1.3.1 Dispositions générales**

Une enquête publique sur un projet de plan local d'urbanisme est régie principalement par les dispositions du code de l'urbanisme et par celles du code de l'environnement ( articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement et Articles R153-2 à R153-10 du code de l'urbanisme).

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet son rapport, son avis et ses conclusions au maire de la commune. Le projet de révision du PLU, éventuellement amendé, doit alors être approuvé par le conseil municipal.

### **1.3.2 Le PLU actuellement en vigueur et ses évolutions**

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur dans la commune est le plan local d'urbanisme de GEUDERTHEIM approuvé le 09/09/2004 comprenant : la révision simplifiée n°1 et la révision simplifiée n°2 du 27/06/2008, la modification n°1 du 26/02/2010, la modification n°2 du 30/08/2013, la mise en compatibilité

du 05/10/2018, la modification n°3 du 28/02/2020, la modification simplifiée n°1 du 11/12/2020.

Par délibération du 26 mars 2021, le conseil municipal de GEUDERTHEIM engage la révision de son PLU. Il prescrit une convention avec l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) pour les conseils et l'accompagnement technique. Le Conseil adopte les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Le projet de révision du PLU est arrêté par le conseil municipal le 21 juillet 2023.

### **1.3.3 Compatibilité avec les documents supra-communaux**

La commune de GEUDERTHEIM était couverte jusqu'au printemps 2017 par le schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS). Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017, la commune, par le biais de l'intercommunalité de la Basse-Zorn, a intégré le périmètre du schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN). Ce document doit faire l'objet d'une révision pour intégrer les communes nouvellement rattachées.

A ce jour, aucun SCoT ne s'applique donc sur le territoire de GEUDERTHEIM. La commune est dite en « zone blanche » jusqu'à ce que le SCoT d'accueil évolue afin de couvrir l'intégralité de son nouveau périmètre.

D'après l'article L 142-4 du code de l'urbanisme, les secteurs non constructibles d'une commune non couverte par un schéma de cohérence territoriale, ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de la révision du plan local d'urbanisme. Il peut toutefois être dérogé à cette disposition avec l'accord du préfet (art. 142-5). Cette dérogation est accordée par arrêté préfectoral du 14 novembre 2023 (voir annexe p. 42), après avis favorable du SCoTAN (voir annexe p. 74).

Le projet de PLU présenté à l'enquête publique prend déjà en compte les orientations définies dans le projet du SCoTAN. Il devra être compatible avec les orientations et objectifs du SCoTAN lorsque la révision de celui-ci sera approuvée (approbation prévisionnelle en 2024). La commune de GEUDERTHEIM intégrera le périmètre du SCoTAN lors de cette approbation.

Outre la compatibilité avec le SCoTAN, le PLU révisé doit devenir compatible avec différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, tels le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), etc.

Des services de l'État et autres personnes publiques concernées ont transmis leurs observations sur le projet. (voir annexe p. 44)

### **1.3.4 Concertations préalables**

Conformément aux articles L.103-1 à L.103-6 du code de l'urbanisme, la procédure de révision du PLU a fait l'objet d'une concertation préalable avec les habitants.

Les modalités et le déroulement de la concertation ainsi que son bilan font l'objet d'un document annexé au dossier d'enquête publique.

Le conseil municipal s'est positionné par rapport aux observations retenues et en a tenu compte lors de l'élaboration du dossier présenté à l'enquête publique.

## **1.4 Présentation succincte du projet**

Les axes principaux du projet de révision du PLU sont exposés dans le PADD et les OAP. Ils sont rappelés dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique (15/11/2023, voir annexe p. 38).

Ils concernent particulièrement les domaines suivants :

### **1.4.1 Urbanisme et équipements publics**

La commune de GEUDERTHEIM connaît une croissance démographique rapide, en partie liée à la proximité de Strasbourg. La municipalité souhaite modérer ce développement et prioriser l'utilisation de terrains disponibles au sein du village, tout en préservant les éléments anciens remarquables dans le centre ancien. Deux lotissements sont prévus au niveau de la façade est du village. Le PLU révisé prévoit également le développement des circulations douces ainsi que le développement des énergies renouvelables.

### **1.4.2 Développement économique**

La commune souhaite permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité et procéder à une extension modérée de la micro-zone d'activités pour répondre notamment aux demandes endogènes.

### **1.4.3 Préservation des ressources agricoles et naturelles**

Des éléments paysagers remarquables ou structurants tels que les berges de la Zorn ou les cultures en terrasses au nord du ban communal doivent être préservés.

La commune veut accompagner le développement des activités agricoles tout en veillant à une gestion rigoureuse de l'espace pour limiter le phénomène du mitage. Un encadrement en matière de sorties d'exploitations est prévu.

### **1.4.4 Risques naturels**

La commune de GEUDERTHEIM est concernée par des aléas d'inondations de la Zorn et de remontées de nappe au sud du village ainsi que par des coulées d'eaux boueuses au nord. Des choix d'aménagements et la préservation d'espaces verts doivent réduire les risques courus par les populations et les biens.

Ces axes résument le PADD et les OAP. Elles sont développés dans le dossier d'enquête publique dont les pièces sont listées ci-dessous.

## **1.5 Le dossier soumis à l'enquête**

Le dossier de révision du P.L.U. de GEUDERTHEIM a été élaboré sous le pilotage de l'ATIP, par le bureau d'études « VB Process – Territoire+ ». Il a été adressé au commissaire enquêteur sous forme numérique le 28 novembre 2023 et sous forme papier, le 6 décembre.

Il comprend :

### **1.5.1 Des pièces administratives**

- Le bilan de la concertation préalable,
- La mention des textes régissant l'enquête publique,
- L'arrêté du préfet autorisant l'urbanisation des secteurs non constructibles (voir annexe p. 42),

- L'arrêté d'ouverture de l'enquête (voir annexe p. 38).

### **1.5.2 Le dossier d'enquête publique**

- **1.1• DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** (121 pages) :
  - Partie 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL
  - Partie 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
  - Partie 3 : SYNTHÈSE
- **1.2• RAPPORT DE PRÉSENTATION (112 pages) :**
  - Partie 1 : CONTEXTE
  - Partie 2 : MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE
  - Partie 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS
  - Partie 4 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU
  - Partie 5 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE
- **2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** (10 pages) :
  - I. ORIENTATIONS GÉNÉRALES
  - II. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN
- **3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** (19 pages) :
  - TITRE I : INTRODUCTION
  - TITRE II : OAP SECTORIELLES
  - TITRE III : OAP THÉMATIQUES
- **4. RÈGLEMENT ÉCRIT** (110 pages) :
  - TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES
  - TITRE II : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES
  - TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
  - TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER
  - TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
  - TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
- **5.1 et 5.2 PLANS DE ZONAGE** AU 1/2500<sup>e</sup> et au 1/5000<sup>e</sup>
- **6. ANNEXES**
  - Servitudes d'utilité publique
  - Annexes sanitaires
  - Autres annexes (bruit, aménagement d'ensemble, forêts, préemption urbaine etc.)

### **1.5.3 Les avis des personnes publiques associées et consultées**

- L'avis de la Chambre d'Agriculture,
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe),
- L'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin,



- L'avis du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural d'Alsace Nord (PETR, pour le SCOT Alsace Nord),
- L'avis de la Collectivité européenne d'Alsace (CEA),
- L'avis du sous-préfet de Haguenau-Wissembourg.

## **2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision N° E23000099/67 du 5 octobre 2023 le magistrat désigné du tribunal administratif de Strasbourg, Thomas GROS, a désigné Yves JEUNESSE, demeurant 2 rue du Pasteur Gérold à Strasbourg en qualité de commissaire enquêteur pour « l'enquête publique ayant pour objet la révision du PLU de GEUDERTHEIM ».

### **2.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête**

La commune de GEUDERTHEIM assume elle-même la compétence en matière d'urbanisme sur son territoire. Les interlocuteurs principaux du commissaire-enquêteur pour cette opération étaient M. le maire Pierre GROSS et Mme Chantal SCHNEIDER, directrice générale des services.

Une réunion préparatoire à l'enquête a été organisée le 9 novembre 2023 à la mairie de GEUDERTHEIM . Étaient présents M. GROSS, maire, M EYERMANN, adjoint, Mme SCHNEIDER, D.G. des services, Mme SALLET et Mme SENBAGARAJ de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) ainsi que le commissaire-enquêteur.

Les modalités suivantes, relatives à l'enquête publique ont été définies :

- Le siège de l'enquête qui se déroulera du 11 décembre au 12 janvier 2023 est établi à la mairie de GEUDERTHEIM ,
- Un exemplaire du dossier d'enquête sur support papier sera tenu à la disposition du public au siège de l'enquête aux horaires habituels d'ouverture des bureaux,
- Un poste informatique ouvert au public à la mairie de GEUDERTHEIM permettra la consultation du dossier,
- Le dossier pourra être consulté sur le site internet de la commune,
- Quatre permanences ont été programmées à la mairie de GEUDERTHEIM :
  - lundi 11 décembre 2023 de 8h à 11h, ouverture de l'enquête
  - mercredi 27 décembre 2023 de 15h à 18h,
  - samedi 6 janvier 2024 de 9h à 12h (ouverture exceptionnelle)
  - vendredi 12 janvier 2024 de 13h à 16h, clôture de l'enquête.
- Pendant la durée de l'enquête, le public pourra faire part de ses observations
  - en les consignant sur le registre ouvert à la mairie,

- par courrier adressé au commissaire-enquêteur,
- par courrier électronique adressé à l'adresse dédiée : revision-plu@geudertheim.fr. Cette adresse sera fonctionnelle pendant la durée de l'enquête publique.

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique et reprenant les éléments ci-dessus est daté du 15 novembre 2023. Il est signé de M. Pierre GROSS, maire de la commune. (voir annexe p. 38).

À l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a vérifié l'effectivité de la mise en place des dispositions permettant la communication entre le public et le commissaire enquêteur.

## **2.3 Visites des lieux**

À la suite de la réunion du 19 novembre évoquée ci-dessus, le commissaire enquêteur a visité la commune de GEUDERTHEIM, guidé par le maire, M.GROSS. Ce parcours a permis d'avoir un aperçu de la configuration générale des lieux ainsi que de quelques aspects particuliers :

- Les bâtiments remarquables (château, maisons anciennes, porches...),
- Les localisations des extensions projetées (lotissement, zone d'activités),
- Les secteurs concernés par les coulées de boue et les dispositifs de protection déjà existants,
- Le nombre important de maisons inoccupées.

Le commissaire enquêteur a procédé à d'autres visites sur les lieux, destinées à compléter sa perception de quelques points particuliers (6/1, 10/1, 12/1).

## **2.4 Publicité de l'enquête**

### **2.4.1 Publicité réglementaire**

L'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) a fait publier les avis d'enquête dans deux journaux régionaux dans les délais requis (plus de 2 semaines avant et dans les 8 premiers jours de l'enquête) :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace des 24 novembre et 15 décembre 2023 (voir annexes p. 90 et p. 91),
- L'Est Agricole et Viticole des 24 novembre et 15 décembre 2023 (voir annexes p. 92 et p. 93).

Par ailleurs l'avis d'enquête a été affiché sur le panneau d'affichage municipal extérieur. Il est resté en place pendant toute la durée de l'enquête (voir annexe p. 94).

Cet affichage a été vérifié par le commissaire enquêteur lors des permanences.

### **2.4.2 Publicité complémentaire**

L'information du public sur l'enquête a également été complétée par :

- un affichage sur le panneau d'informations lumineux de GEUDERTHEIM (voir annexe p. 95),
- un lien sur le site internet de la commune (voir annexe p.96)
- un article dans le bulletin communal GEUD'infos de décembre 2023 (voir annexe p. 97)

### **3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Un exemplaire du dossier d'enquête et un registre ont été tenus à la disposition du public en mairie de GEUDERTHEIM pendant toute la durée de l'enquête. Un poste informatique dédié permettait la consultation du dossier. L'adresse mail est restée opérationnelle pendant la durée de l'enquête.

Avant l'enquête, les pages du registre ont été cotées et paraphées par le commissaire enquêteur. Chaque pièce du dossier a également été paraphée.

#### **3.1 Permanences**

Les quatre permanences prévues à l'arrêté d'ouverture de l'enquête se sont tenues aux heures prévues à la mairie de GEUDERTHEIM, dans la salle du conseil municipal de la mairie. La grande table centrale permettait un déploiement et une lecture aisée des plans du règlement graphique. La salle était accessible aux personnes à mobilité réduite.

**Deux personnes** se sont présentées lors de la première permanence en mairie. Il s'agit de [REDACTED] et de son fils [REDACTED]. Ils annoncent une contribution écrite à venir.

[REDACTED] maire et [REDACTED], adjoint ont fait un passage pendant la permanence.

**Trois personnes** se sont présentées à la deuxième permanence. [REDACTED] annonce une demande par mail à venir. [REDACTED] et son fils M. [REDACTED] déposent deux courriers.

**Deux personnes** se sont présentées à la troisième permanence. [REDACTED] souhaitait se renseigner sur divers aspects du PLU. [REDACTED] annonce deux contributions à venir par courrier ou mail.

**Deux personnes** se sont présentées à la quatrième permanence. [REDACTED] laisse une observation au registre de même qu'une autre personne n'ayant pas donné son identité.

#### **3.2 Comptabilisation des observations du public**

##### **3.2.1 Courriels**

**Trois contribution** ont été enregistrées par courriels

##### **3.2.2 Registre ouvert en mairie**

**Quatre remarques** ont été portées sur le registre ouvert en mairie (dont une inscription ne formulant aucune observation).

##### **3.2.3 Courriers**

**Trois courriers** ont été adressés au commissaire enquêteur.

#### **3.3 Clôture de l'enquête**

À l'issue de la quatrième permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre en présence du maire de la commune.

*L'avis du commissaire enquêteur sur l'enquête se trouve en 2<sup>e</sup> partie (p. 25).*

## 4 ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Les personnes publiques (définies aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l'urbanisme) sont associées à l'élaboration du document. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.

Six avis de personnes publiques associées (PPA) ont été adressés à la commune de GEUDERTHEIM.

Trois avis mentionnent des dispositions à intégrer au projet.

À l'issue de l'enquête publique, la commune de GEUDERTHEIM a communiqué au commissaire enquêteur les réponses apportées aux PPA et les suites qu'elle envisage de donner à ces avis dans le PLU révisé.

Les personnes publiques ayant donné un avis sur cette révision de PLU sont les suivantes :

### 4.1 Chambre d'agriculture (17/10/2023)

Avis favorable **avec réserves**. Voir annexe p. 44.

Dans son avis technique la Chambre d'Agriculture formule quelques interrogations, notamment sur des terrains disponibles au nord de la rue de Kurtzenhouse et sur une accentuation de la densification.

La chambre d'Agriculture formule des recommandations visant à une réduction de l'artificialisation liée au développement économique.

La Chambre d'Agriculture émet deux **réserves** concernant :

- **la distinction entre les zones Aa et Nn** (la zone N dans le règlement écrit est notée Nn dans le règlement graphique). Il n'existe pas de différences significatives en termes d'occupation agricole des sols. Elle propose que les espaces agricoles classés en zone Nn soient dans leur totalité classés en zone Aa (dont le règlement reprendrait la disposition sur les abris de pâture) et que les zones Nn soient limitées aux espaces boisés et/ou à très forts enjeux environnementaux.
- **le règlement écrit sur :**
  - o la pente des toitures des bâtiments agricoles,
  - o la limitation des logements de fonction agricoles
  - o l'aspect des toitures, en présence de panneaux photovoltaïques,
  - o Le dimensionnement des abris de pâture.

### 4.2 Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est (MRAe) (24/10/2023)

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale figurant dans le rapport de présentation ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

La MRAe formule plusieurs recommandations principales (Voir annexe p. 50) :

- Concernant les deux zones d'extension de l'urbanisation prévues au PLU ; il est préconisé que l'ouverture du secteur 2 soit conditionnée au remplissage du secteur 1.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone économique de 1,5 ha devrait être subordonnée au remplissage des zones d'activité alentour.
- Des haies, alignements d'arbres et bosquets situés en zone agricole, ainsi qu'un verger situé en zone 1AU devraient être protégés .
- La zone inondable devrait être matérialisée sur le règlement graphique et les dispositions du PPRI devraient être reprises dans le règlement écrit.
- Les risques qui affectent les zones délimitées dans le PLU ainsi que l'aléa retrait-gonflement des sols argileux devraient être précisés dans le règlement écrit et reportés sur le règlement graphique.

L'autorité environnementale recommande également :

- De cibler un objectif chiffré de logements vacants à mobiliser,
- De classer en zone agricole inconstructible l'ensemble des espaces agricoles compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Milieux agricoles a grand hamster à GEUDERTHEIM »,
- D'exclure du zonage Ue le plan d'eau et les boisements qui l'entourent dont l'ensemble constitue une zone à dominante humide et de l'intégrer au secteur naturel Nn.
- De reporter les tracés des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau sur le règlement graphique du PLU et de mentionner l'existence de ces périmètres dans le règlement écrit.
- de déterminer les secteurs propices aux implantations d'énergies renouvelables, pour retenir ceux de moindre impact environnemental et de mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque offert sur les surfaces existantes.

#### **4.3 Préfet du Bas-Rhin – Direction départementale des territoires - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin (25/10/2023)**

Avis favorable avec commentaires soulignant la pertinence des options choisies. Il insiste sur la nécessité de mesures visant à diminuer l'exposition et la vulnérabilité des biens et personnes au risque de coulées d'eaux boueuses. Voir annexe p. 69.

#### **4.4 Collectivité européenne d'Alsace (30/10/2023)**

Avis favorable. « Les orientations s'inscrivent dans l'ensemble en cohérence avec le enjeux de la Collectivité européenne d'Alsace. » Voir annexe p. 72.

#### **4.5 Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) de l'Alsace du Nord - Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) (3/11/2023)**

Avis favorable. Voir annexe p. 77

Le PETR de l'Alsace du Nord exprime un avis favorable sur le projet de PLU de GEUDERTHEIM . En effet « Le projet de plan local d'urbanisme de GEUDERTHEIM - en particulier les objectifs exprimés dans le projet d'aménagement et de

développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement -, s'inscrit dans la logique des enjeux définis pour l'Alsace du Nord et ne relève pas de contradiction avec l'esprit du projet de territoire porté par le SCOT de l'Alsace du Nord. »

#### **4.6 Sous-préfet – Direction départementale des territoires (13/11/2023)**

Le sous-préfet formule plusieurs recommandations :

- Sur la prise en compte du risque de coulées d'eaux boueuses qui devrait être précisé dans le rapport de présentation et dont les OAP devraient préciser que l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU soit subordonnée à la mise en place des mesures de protection,
- Sur l'analyse des dents creuses qui ne seraient pas identifiées comme telles dans le diagnostic territorial,
- Sur la densité de logements prévue dans les OAP,
- Sur un tracé de la zone U, un bâtiment se trouvant à cheval entre la zone Ub et la zone Nn,
- Sur la justification des besoins en matière de zone d'activités économiques,
- Sur des incohérences entre le règlement écrit et le règlement graphique où des cartographies représentant le zonage de la zone IAUX au PLU, pages 43, 45, 69, 70, 72 et 82 du rapport de présentation, diffèrent des limites définies dans le règlement graphique. Par ailleurs, l'appellation de la zone naturelle dans le règlement (zone N) diffère de celle que l'on retrouve dans le règlement graphique (zone Nn),
- Sur une meilleure précision des servitudes liées aux forages d'eau potable et une annexion de la DUP au PLU,
- Sur une actualisation des données relatives à la qualité de l'eau,
- Sur la matérialisation dans les OAP ou le règlement écrit d'écrans paysagers de transition agricole,
- Sur l'instauration d'un permis de démolir sur le centre ancien en vue de la préservation du bâti ancien.

Un avis favorable conclut néanmoins ce courrier. Voir p.85.

À noter une erreur dans le courrier du sous-préfet : la délibération du conseil municipal ayant engagé la procédure de révision du PLU n'a pas eu lieu le 9 août 2022 (pas de séance ce jour-là), mais le 26 mars 2021.

## 5 ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations sont inventoriées et numérotées dans l'ordre chronologique d'arrivée.

- Les numéros d'ordre des observations portées au registre en mairie sont précédées de la lettre R
- Les numéros des observations reçues par courrier sont précédés d'un C
- Les numéros des observations reçues par mail sont précédés d'un M.

Les observations du public sont synthétisées ci-dessous, accompagnées des réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse et suivies des commentaires du commissaire enquêteur.

Les avis et observations recueillis auprès du public ont été collationnés dans le procès-verbal de synthèse, remis au maire de GEUDERTHEIM le mercredi 17 janvier 2023. Au cours de cet entretien, toutes les observations du public et des personnes publiques associées ont été commentées.

Le mémoire en réponse de la commune est parvenu par mail le 31 janvier au commissaire-enquêteur. Il répond aux observations du public ainsi qu'à celles des personnes publiques associées.

L'intégralité du procès-verbal de synthèse (voir p. 120) et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage (voir p. 126) figurent dans la partie annexe.

### 5.1 Analyse des observations portées au registre

#### 5.1.1 Observation R1 – [REDACTED]

Voir annexe p. 98. Dans une remarque d'un ton polémique, [REDACTED] déplore l'emplacement d'une « poubelle de déchets alimentaires » gâchant la vue sur le château et son parc.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette remarque, hors sujet du PLU est néanmoins transmise à la municipalité.

#### 5.1.2 Observation R2 – [REDACTED]

Voir annexe p. 98. Dans une observation portée au registre, [REDACTED] demande la levée de la protection de type B (vergers) des parcelles cadastrées : Section 14, parcelles 276,350/272, 338, 270, 329, 269.

Lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur, [REDACTED] précise que, sur le terrain, la parcelle 350 n'est pas un verger, mais un jardin (1 seul cerisier sur la parcelle). Voir figure 3.

#### Réponse de la commune :

La délimitation des protections sur les vergers sera revue afin de supprimer les parcelles non boisées ainsi que le jardin sur la parcelle 350.

Dans ce secteur, seule la parcelle 271 est effectivement occupée par un verger.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

À la suite de l'observation de [REDACTED], le périmètre de protection des vergers est revu en tenant compte de la réalité du terrain.

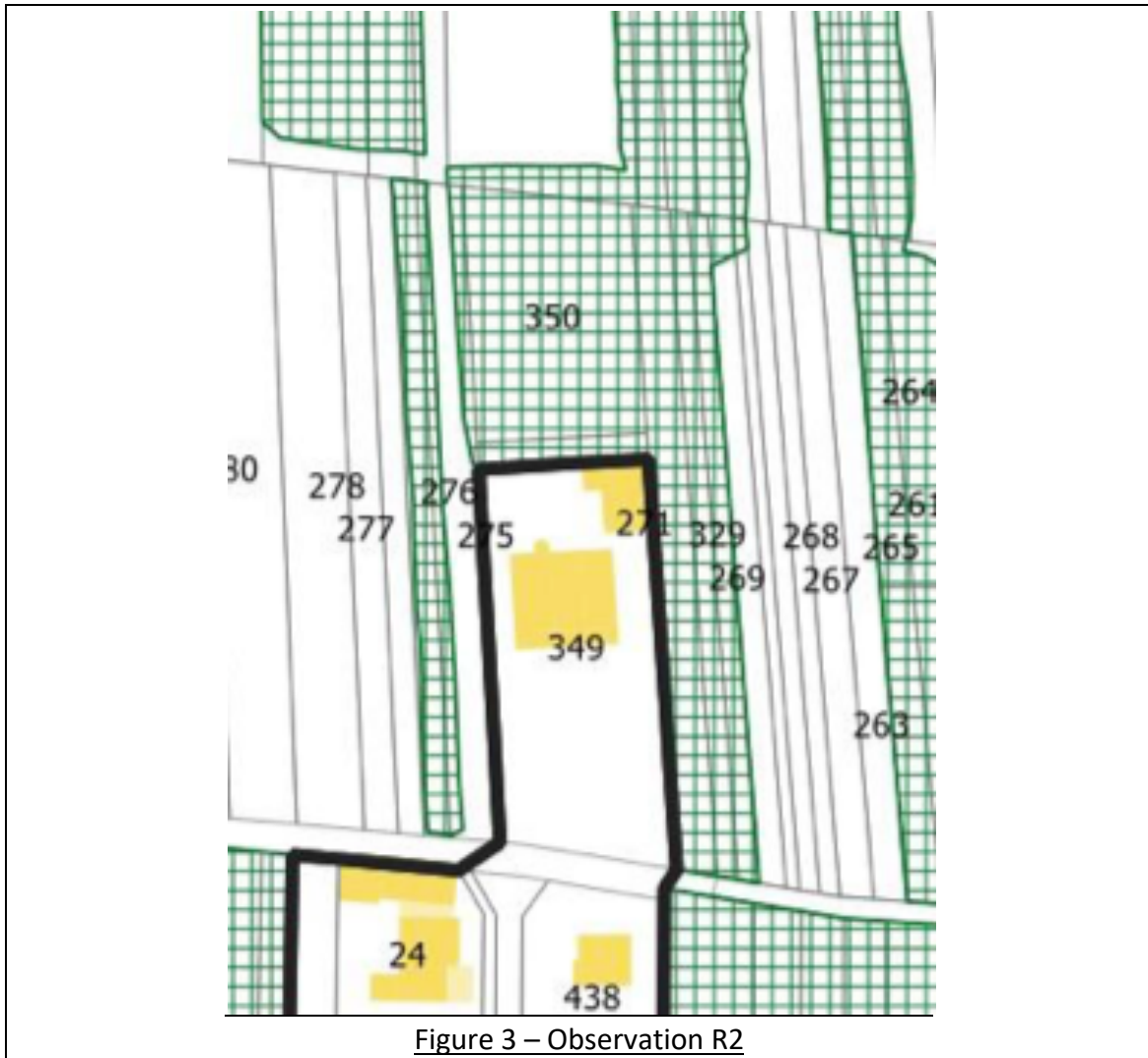


Figure 3 – Observation R2

### 5.1.3 Observation R3 – Anonyme

Dans cette observation inscrite au registre, l'auteur demande le maintien dans le nouveau PLU, des emplacements réservés en vue de l'élargissement de la chaussée rue du Chevreuil et rue du Cimetière

#### Réponse de la commune :

Les ER concernant l'amélioration des voies rue du Chevreuil et rue du Cimetière présents dans le PLU en vigueur ont été oubliés sur les plans et seront donc reportés.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

L'observation portée au registre a permis d'attirer l'attention sur la nécessité de maintenir ces emplacements réservés dans le nouveau PLU.

## 5.2 Analyse des observations reçues par courriers

### 5.2.1 Observation C1 - [REDACTED]

Voir annexe p. 100. [REDACTED] souhaite que sa parcelle soit classée en zone constructible.







Figure 5 – Observation C2

**Réponse de la commune :**

Reclassement en Ab des parties non inondables des terrains 67, 87 et 101 et reclassement en Aa du reste.

On intègre les parcelles voisines pour une question de cohérence.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le reclassement de ces terrains en zone agricole fait droit à une réserve émise par la Chambre d’agriculture, concernant le passage de secteurs naturels en secteurs agricoles.

**5.2.3 Observation C3 – [REDACTED]**

Voir annexe p. 103. [REDACTED] souhaite que le niveau de protection du porche de son exploitation au titre des bâtiments remarquables soit abaissé pour répondre aux besoins du fonctionnement de son exploitation agricole. Elle fait état d’une protection de niveau inférieur, d’un porche identique dans le village.

**Réponse de la commune :**

La protection de type 2 ne concerne que la morphologie des bâtiments et non leur aspect. Elle a été mise en place sur des corps de ferme en L ou en U ou d’autres qui structurent la rue. Les maisons à colombage bénéficient d’une protection de type 1 car leur aspect est remarquable, ce qui est le cas ici. La protection sera maintenue.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Compte tenu de l’intérêt patrimonial de la façade, la commune maintient la protection de type 1. Cette protection implique que des travaux sont autorisés s’ils ne dénaturent pas l’aspect général et notamment les façades sur rue.

## 5.3 Analyse des observations reçues par courriers électroniques

### 5.3.1 Observation M1 – [REDACTED]

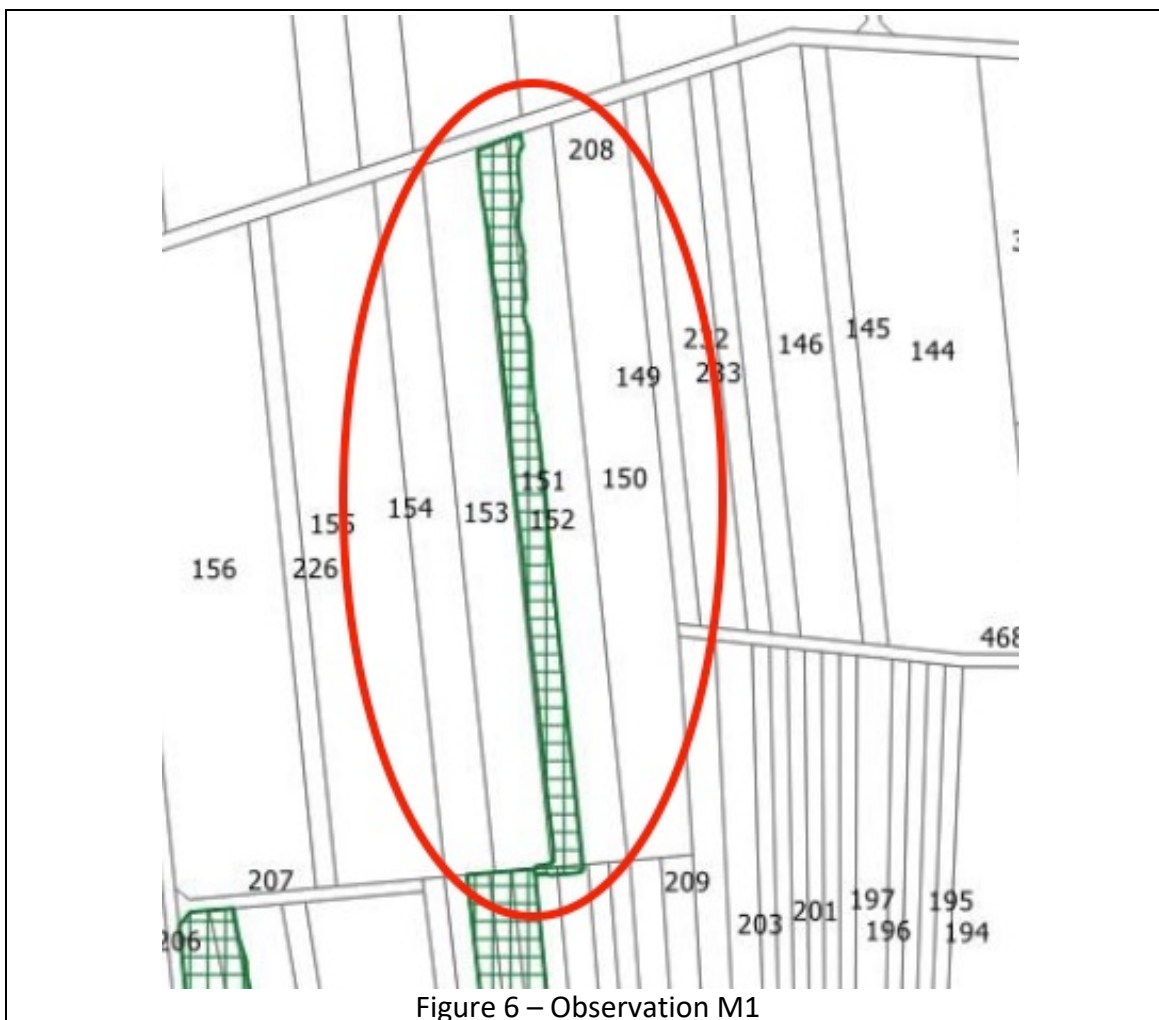
Voir annexe p. 104. L'interrogation de [REDACTED] porte sur la protection éventuelle de la totalité d'un verger (protection de type B) qu'il s'apprête à agrandir sur des parcelles classées AB, riveraines d'un verger existant protégé dans le projet de révision du PLU. Voir figure 6.

#### Réponse de la commune :

Sur les documents graphiques du projet de PLU, seul les vieux arbres de la parcelle n°152 fait l'objet de la protection de type B pour les vergers (ils peuvent par ailleurs être remplacés dans les conditions fixées par le règlement). Les dispositions relatives à cette protection sont inscrites dans le règlement écrit en page 9. Pour rappel, ces dispositions visent à éviter les coupes et arrachages d'arbres afin de préserver les vergers.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Lors de l'entretien lors de la permanence d'enquête publique, [REDACTED] s'inquiétait d'un éventuel classement en « verger » des plantations d'arbres qu'il s'apprête à mettre en œuvre sur ses parcelles agricoles. En réalité, seule la parcelle identifiée comme verger dans le PLU fait aujourd'hui l'objet d'une protection.



### 5.3.2 Observation M2 – [REDACTED]

Voir annexe p. 104. Dans une observation argumentée et illustrée d'une quarantaine de photos, [REDACTED] expose que la largeur de la voie privée constituée par une servitude de passage entre les n° 6 et 8 rue du Général de Gaulle est incompatible avec la densité d'habitations projetées au bout de la voie et la desserte de l'activité agricole utilisant cette même voie. Il estime que l'étroitesse de la voie d'accès constitue un danger potentiel pour les utilisateurs ou en cas d'intervention de véhicules d'incendie ou de secours. Voir figure 7.



#### Réponse de la commune :

Un droit de passage est une servitude de droit privé, qui est officialisée par un acte notarié. Elle fait généralement l'objet d'indemnisation au départ et peut fixer les conditions d'usage et d'entretien du passage en vue des travaux ultérieurs. Elle n'est donc pas du ressort du PLU. De même, le nouveau PLU n'a pas la possibilité de revenir sur des autorisations d'urbanisme régulièrement délivrées. Le PLU en vigueur fixe actuellement une largeur minimale d'accès de 4 mètres ou 6 mètres pour la desserte de 3 logements ou plus. Dans le futur PLU seuls les 4 mètres ont été conservés pour faciliter la densification du tissu bâti, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience.

### Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette situation est abordée par les articles 3.1 Ua et 3.2 Ua du règlement écrit qui traitent des largeurs minimales des accès (4m). Contrairement au PLU précédent, ce gabarit ne tient pas compte de la densité de logements ou d'équipements à desservir. En l'espèce la largeur actuelle de l'accès est estimée suffisante par le maître de l'ouvrage. Il pourrait cependant être utile de maintenir dans le PLU une disposition permettant de subordonner la configuration des accès à la quantité de logements ou équipements desservis.

### 5.3.3 Observation M3 – Alsace Nature

Voir annexe p. 117.

#### Classement en zone A inconstructible, de la partie de la zone AU comprise dans le périmètre de la ZNIEFF

La fédération Alsace Nature demande **le classement en zone A inconstructible, de la partie de la zone AU comprise dans le périmètre de la ZNIEFF 2** : milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim – 420030467 (soit l'intégralité de la zone AU Nord- note du commissaire enquêteur) Voir figure 8.



Figure 8 – Observation M3 - ZNIEFF

Elle recommande d'informer et de sensibiliser les maîtres d'ouvrages aux enjeux et à la législation sur les espèces protégées. Outre un travail de sensibilisation, elle recommande que le PLU puisse garantir la préservation de ces habitats.

### Réponse de la commune :

La totalité de la zone 1AU nord fait en effet partie de la ZNIEFF de type 2 « Milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim ». Néanmoins, ce périmètre n'interdit pas un classement en zone d'urbanisation future si celui-ci est justifié. Le projet de

PLU comporte une évaluation environnementale et les incidences du projet sur l'environnement y sont étudiées.

En outre, au regard de l'importance de la ZNIEFF et la distance des derniers terriers recensés dans le secteur, l'urbanisation de la zone 1AU ne constitue pas un impact significatif sur l'espèce et son habitat. Concernant les zones agricoles constructibles, elles restent identiques au PLU actuel et le remembrement en cours en a tenu compte. Il ne convient donc pas de les modifier à ce stade de la procédure sinon ce changement majeur impactant une centaine d'hectares impliquerait un réarrêt du PLU, une nouvelle concertation agricole et impacterait le remembrement en cours.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Il apparaît que la localisation des zones 1AU à l'est du village est celle qui semble la plus intéressante en termes de continuité urbaine, de desserte et d'environnement. Elle empiète sur une partie réduite de la ZNIEFF « grand hamster » dans un endroit qui semble peu propice à la présence de cette espèce.

#### *Classement EBC pour l'ensemble du secteur forestier*

Alsace Nature recommande également de maintenir le classement EBC pour l'ensemble du secteur forestier de la commune, tel qu'il existait en partie au PLU précédent.

#### **Réponse de la commune :**

Le choix a été fait de ne pas classer les espaces forestiers en EBC car ils sont classés en zone N et soumis au régime forestier, qui constitue également une forme de protection, qu'il faut éviter de superposer avec les espaces boisés classés (recommandation de l'ONF).

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Rien à ajouter à cette réponse de la commune

#### *Potentiel photovoltaïque*

Concernant le photovoltaïque, Alsace Nature souhaite que le PLU identifie les potentialités existantes et les éventuels espaces naturels ou agricoles concernés.

#### **Réponse de la commune :**

Le règlement du PLU n'entrave pas la pose de panneaux photovoltaïques, en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme sur le développement des énergies renouvelables. En revanche, il est trop tôt pour identifier les zones d'accélération de la production des énergies renouvelables à l'échelle du PLU (la procédure prévue par la loi ENR est différente).

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Rien à ajouter à la réponse de la commune

#### *Gestion durable des espaces verts*

Concernant les continuités écologiques, Alsace Nature souhaite que la recommandation concernant la gestion durable des espaces verts (pas de produits phytosanitaires, fauche tardive ou absence de fauche des bords de routes...) devienne une orientation opposable.

### **Réponse de la commune :**

Le PLU n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces verts (utilisation des produits, dates des fauches...), cela est contraire au code de l'urbanisme. La commune a néanmoins souhaité maintenir cette recommandation pour afficher sa volonté de favoriser ce type de gestion plus durable.

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Rien à ajouter à la réponse de la commune

#### *Protection des arbres, haies, bosquets*

La fédération demande également que la protection des arbres, haies, bosquets, évoquée dans le PADD et les OAP, soit reprise dans les règlements écrit et graphique, prioritairement dans les corridors écologiques identifiés.

### **Réponse de la commune :**

La commune étant en plein remembrement, le choix a été fait de ne pas inscrire de protections sur les arbres et haies isolées au sein de l'espace remembré. En effet de nouvelles plantations seront réalisées mais il est trop tôt pour déterminer leur localisation.

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Rien à ajouter à la réponse de la commune

#### *Verger formant transition*

Par ailleurs, Alsace Nature demande que le verger formant transition entre le secteur AU et l'espace agricole, dont la protection est prévue dans les OAP, soit mentionné au règlement du PLU (voir figure 9)



Figure 9 – Observation M3 - OAP

**Réponse de la commune :**

La parcelle n°266 sur laquelle est implanté le verger existant est intégrée à la zone 1AU. L'OAP n'impose pas la conservation de la totalité du verger mais impose la conservation d'un écran paysager sur cette frange Est, cela implique qu'une partie au moins de ce verger sera nécessairement conservée.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Lors d'une visite sur les lieux, le commissaire enquêteur a constaté que le verger existant se limitait à des ronces et quelques arbres en mauvais état. Cette barrière végétale devra être restaurée et reconstituée lors de l'ouverture à l'urbanisme de la parcelle AU.

Haies monospécifiques

Enfin, l'interdiction des haies monospécifiques est demandée.

**Réponse de la commune :**

En zones Ua, Ub, Ux, 1AU, 1AUx, Aa, Ab, Ac, Nn et Nc : le règlement écrit précise que les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives, grilles ou grillages. Les haies monospécifiques ne sont donc pas autorisées.

En outre, en zones Aa, Ab, Ac, Nn et Nc, les haies monospécifiques sont clairement interdites par le règlement écrit.

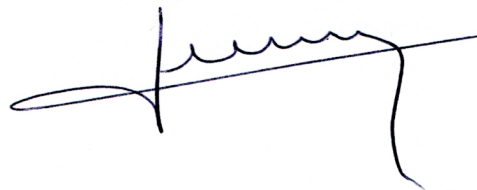
**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Rien à ajouter à la réponse de la commune. Le projet de PLU n'autorise pas les haies monospécifiques.

FIN DE LA PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

**Les avis et conclusions du commissaire enquêteur figurent en 2<sup>e</sup> partie.**

Strasbourg, le 2 mars 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Jeunesse', written over a horizontal line.

Yves Jeunesse, commissaire enquêteur





# DEUXIÈME PARTIE

## AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### **1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE**

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport, s'inscrit dans la procédure de révision générale du PLU de la commune de GEUDERTHEIM , décidée par son conseil municipal le 26 mars 2021.

L'enquête publique a été précédée d'une consultation de la population. La municipalité s'est positionnée sur les observations formulées et en a tenu compte lors de l'élaboration du dossier d'enquête publique.

En l'absence de SCOT actuellement applicable à la commune, celle-ci a obtenu du préfet, l'autorisation d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs précédemment inconstructibles. La commune rejoindra le SCoT de l'Alsace du Nord (SCoTAN) lors de sa révision qui en redéfinira le périmètre. Le projet de PLU présenté prend en compte d'ores et déjà, les orientations définies dans le projet du SCoTAN.

Outre la compatibilité avec le SCoTAN, le PLU révisé sera compatible avec différents documents de rang supérieur d'aménagement des territoires, élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, tels le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), etc.

À l'issue de l'enquête le conseil municipal aura à se prononcer sur la prise en considération des avis des personnes publiques associées, du public et du commissaire enquêteur pour procéder à des amendements éventuels au projet de PLU mis à l'enquête. Le PLU révisé ainsi revu devra être approuvé par le conseil municipal.

### **2 AVIS SUR L'ENQUÊTE**

#### **2.1 L'organisation et le déroulement de l'enquête**

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, la préparation de l'enquête a fait l'objet d'une concertation entre les organisateurs de l'enquête et le commissaire enquêteur pour la fixation des dates de l'enquête et des permanences.

L'enquête s'est déroulée sans difficultés du 11 décembre 2023 au 12 janvier 2024. Quatre permanences de trois heures ont permis d'accueillir le public.

Il apparaît que le public n'a manifesté qu'un intérêt modéré pour cette consultation.

La publicité réglementaire a été complétée par la mise en place d'un lien informatique sur le site web de la commune, l'affichage sur le tableau lumineux et la mention dans le bulletin communal GEUD'Infos..

## 2.2 Le dossier

Pendant la durée de l'enquête, un dossier complet sur support papier a été tenu à disposition du public en mairie de GEUDERTHEIM. Ce document était également consultable sur un poste informatique dédié, en mairie. De plus, le dossier a été publié en intégralité sur le site internet de la commune.

Le dossier d'enquête est présenté de façon claire et lisible. Il comprend tous les éléments utiles à la compréhension des motifs, du contexte du projet et des détails des dispositions urbanistiques envisagées.

Les pièces relatives aux servitudes et aux risques d'inondation sont présentes au dossier.

Quelques éléments doivent être corrigés :

- Les numéros des sections cadastrales ne figurent pas sur les plans du règlement graphique. Les numéros de parcelles ne suffisent pas à localiser un terrain, plusieurs parcelles portant le même numéro dans des sections différentes.
- Certaines cartographies représentant le zonage au PLU sont inexactes, notamment pages 43, 45, 69, 70, 72 et 82 du rapport de présentation, où les limites de la zone IAUx ne correspondent pas à celles définies dans le règlement graphique (relevé dans l'avis du sous-préfet).
- L'appellation de la zone naturelle dans le règlement (zone N) diffère de celle que l'on retrouve dans le règlement graphique (zone Nn).

## 2.3 Les avis des PPA

Les avis des personnes publiques associées (chambre d'agriculture, mission régionale d'autorité environnementale, commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, collectivité européenne d'Alsace, pôle d'équilibre territorial et rural de l'Alsace du Nord, sous-préfet), sont favorables aux options retenues pour l'élaboration du PLU. Néanmoins plusieurs réserves, observations et recommandations importantes sont formulées. Elles sont **résumées** ci-dessous.

La Chambre d'Agriculture émet principalement deux réserves.

- Classer les zones naturelles en zones agricoles : Les constructions autorisées en zone agricoles sont plus nombreuses qu'en zone naturelle. La commune souhaite limiter les constructions autorisées et choisit de conserver les classements en zone naturelle en raison de l'intérêt historique, paysager et écologique (ZNIEFF) de ces espaces et pour protéger les zones humides. ***La commune maintient son choix de haute protection des espaces naturels, même cultivés. À noter qu'elle accepte néanmoins la conversion en zone agricole de parcelles ayant fait l'objet d'une demande inscrite au registre d'enquête.***
- Dans le règlement écrit, alléger certaines contraintes applicables aux bâtiments agricoles telles que pentes des toitures, limitation des logements de fonctions, limitation en superficie des abris de pâtures : La commune fait le choix d'une harmonisation des toitures. Elle cherche à éviter le développement de logements de fonction en zones agricoles ainsi que l'édification de grands abris de pâture. ***La commune justifie ses choix et ne retient pas les demandes de la***

***Chambre d'Agriculture, à l'exception de l'ajout au règlement écrit de l'exception relative aux panneaux photovoltaïques en toitures.***

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale **recommande** principalement :

- Un chiffrage des logements vacants : La commune assure que le taux de logements vacants est relativement faible et assure une bonne rotation du parc de logements.
- Un échelonnement dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des deux lotissements prévus : La commune estime que le risque à soumettre l'ouverture de la deuxième zone au remplissage effectif de la première est qu'un ou des propriétaires achètent plusieurs terrains pour se constituer une réserve foncière (pour la construction destinée à un enfant par exemple). Dans ce cas, la zone serait bloquée sur le long terme. Il n'est donc pas souhaitable d'inscrire cette condition. L'échéancier à 2027 et 2032 est déjà assez contraignant.
- Une prise en considération de l'occupation des zones d'activités voisines avant l'extension de la zone de GEUDERTHEIM : La commune précise que la disponibilité de terrains dans les ZA voisines a été étudiée. L'ouverture d'une zone à Geudertheim a été pensée en collaboration avec la communauté de communes.
- La protection de la ZNIEFF type 2, d'un plan d'eau artificiel, des forêts de haies, alignements d'arbres et bosquets présents sur le territoire et notamment en zone agricole, ainsi que le verger situé en zone IAU : La commune indique que la protection de plusieurs de ces éléments (forêts classées en N, haies et alignements d'arbres prévus en IAU...) est assurée par le projet de PLU. Elle étudiera une extension de la zone naturelle au plan d'eau artificiel et son environnement constitutif d'une zone humide..
- L'intégration dans les règlements écrit et graphique de précision sur les zones inondables, l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les périmètres de protection : La commune précise que le règlement graphique contient les éléments prévus par le code de l'Urbanisme. Elle indique que les compléments demandés par la MRAe figurent dans les documents et cartes concernant les servitudes d'utilité publique annexés au PLU. Ils n'ont pas à figurer sur le règlement graphique du PLU.
- L'établissement d'un schéma de principe des itinéraires cyclables : La commune répond qu'une cartographie des pistes en projet pourra être ajoutée au diagnostic.

L'identification du potentiel photovoltaïque : La commune annonce que le conseil municipal se prononcera sur ce point.

***Dans ses réponses apportées aux recommandations de la MRAe, la commune apporte des justifications sur les méthodes ayant présidé à l'élaboration du projet de PLU: les règlements écrit et graphique comportent les indications prévues par la réglementation, la protection des éléments paysagers est assurée par les classements au titre des transitions paysagères ou par les classements en zone naturelle etc. Le règlement graphique n'a pas vocation à être complété par des informations.***

***La commune complètera le projet de PLU par la prise en compte des observations concernant la cartographie du schéma de principe des***

## ***itinéraires cyclables, du classement du plan d'eau et du potentiel photovoltaïque.***

Le sous-préfet de l'arrondissement formule des **observations** dont les principales concernent

- Une meilleure prise en compte des risques liées au coulées d'eaux boueuses : La commune indique que le rapport de présentation et les OAP seront complétés avec de nouvelles informations concernant les coulées d'eaux boueuses, les aménagements envisagés avec leur calendrier.
- L'inventaire des dents creuses et l'accentuation de la densification : Les parcelles manquantes seront intégrées dans le potentiel de densification après vérification du potentiel constructible de ces terrains. L'objectif de 25 logements/ha sera conservé. Il s'agit d'une densité minimale qui pourrait être accentuée par des aménageurs.
- La justification des besoins et la densification de la zone d'activités : La commune précise que le développement économique du territoire est une compétence intercommunale. La répartition des surfaces a été faite en collaboration avec la communauté de communes. Le rapport sera étoffé en expliquant les éléments du règlement qui permettent de mieux utiliser le foncier d'activité.
- Des différences entre les règlements écrit et graphique : La commune annonce que les cartographies présentes dans le rapport de présentation seront supprimées pour éviter les risques d'erreurs lors de modifications ultérieures du PLU. Par ailleurs, la zone Nn du règlement graphique sera renommée N comme sur le règlement écrit.
- La mention dans le règlement écrit de servitudes liées au captage d'eau : La commune précise qu'outre le périmètre du captage d'eau, d'autres servitudes s'imposent et peuvent aller à l'encontre du PLU. Elle estime qu'il n'est pas souhaitable de les lister dans le règlement alors que le PLU comporte justement en annexe un plan et une liste de ces servitudes. Par ailleurs, la DUP complète des périmètres captages d'eau potable sera intégrée aux annexes.
- La matérialisation dans les OAP, emplacements réservés ou dans le règlement écrit, des écrans paysagers de protection à l'exposition aux produits phytosanitaires : La commune précise que les OAP sectorielles prévoient déjà une transition paysagère d'une dizaine de mètres (soit le double des préconisations de l'ARS) sur le secteur 1AU-RD47.
- L'instauration d'un permis de démolir en zone UA : La commune indique que le permis de démolir sera mis en place par la commune pour mieux assurer la préservation de son patrimoine bâti ancien.

***J'estime que la prise en compte des observations du sous-préfet dans la rédaction définitive du PLU apportera des précisions utiles, notamment pour la prévention des risques liés aux coulées d'eaux boueuses et pour la correction de quelques erreurs dans le rapport de présentation et le règlement écrit. L'instauration d'un permis de démolir dans le centre ancien protégera le bâti remarquable.***

***J'estime que les choix exprimés par la commune en réponse aux réserves de la Chambre d'Agriculture, aux recommandations de la MRAe et aux observations du sous-préfet sont en cohérence avec les options de base de l'élaboration du nouveau PLU évoquées ci-dessous (avis sur le projet).***

## 2.4 La participation du public

En amont de la phase de l'enquête, le public a bénéficié d'une large communication sur le projet de révision du PLU. Les modalités et les conclusions de cette phase d'information figuraient au dossier d'enquête publique. Le conseil municipal a retenu certaines contributions et les a intégrées au projet soumis à l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs dans un climat serein et sans aucun incident. La participation du public a été relativement modeste. Durant cette période, 3 observations ont été déposées dans le registre mis disposition à la mairie, 3 courriels transmis via l'adresse mail dédiée et 3 courriers remis au commissaire enquêteur.

Neuf personnes ont pu avoir des échanges directs avec le commissaire enquêteur lors de quatre permanences en mairie dont l'organisation a été parfaite.

## 2.5 Les observations du public et les réponses de la commune

Le procès-verbal de synthèse (voir annexe p. 120) a été remis au maire de GEUDERTHEIM lors d'une réunion, le 17 janvier 2024.

Le mémoire en réponse m'a été adressé par mail le 31 janvier (voir annexe p. 126). Il contient également les réponses de la municipalité aux observations des PPA ainsi qu'une lettre de réponse à ma MRAe.

Sept observations provenaient d'habitants de la commune et sept remarques étaient formulées par la fédération Alsace Nature.

Les observations des habitants sont relatives à des situations particulières :

- Modification du classement de parcelles de type « verger » : La commune donne son accord pour la suppression des parcelles non boisées du classement en vergers.  
***Cette révision du périmètre de protection tient compte de la réalité du terrain.***
- Emplacements réservés pour de la voirie tels qu'ils figuraient dans l'ancien PLU : La commune approuve le maintien d'espaces réservés pour des élargissement de voiries dans le nouveau PLU.  
***Le maintien de ces emplacements réservés dans le nouveau PLU permettra d'adapter à l'avenir, le gabarit des voies de circulation et des alignements.***
- Classement d'une parcelle en zone constructible : La commune refuse ce classement ; la parcelle est maintenue en zone agricole.  
***La parcelle est située en zone agricole, hors du périmètre urbanisé.***
- Classement d'un terrain naturel en terrain agricole : La commune donne son accord pour le classement de cette zone en espace agricole.  
***Ce classement permettra la réalisation de certains bâtiments agricoles sur ces terrains. Il répond à une réserve formulée dans l'avis de la Chambre d'Agriculture.***
- Modification du type de protection d'un bâtiment remarquable : La commune refuse le déclassement.  
***La protection de type 1 de cette façade est justifiée pas sa valeur patrimoniale.***

- Interrogation sur le classement futur de terrains en vergers : La commune précise que seuls les arbres figurant sur la parcelle identifiée font l'objet d'une protection.  
***Cette interrogation porte sur le risque d'un classement en « vergers » de terrains agricoles destiné à des plantations d'arbres. Seule la bande de terrain identifiée comme verger est aujourd'hui concernée.***
- Disposition relative à la largeur des voies d'accès : La commune limite la largeur des voies d'accès à 4m au titre de la densification du tissu bâti.  
***Il pourrait être utile de maintenir dans le PLU une prise en compte de la quantité de logements ou équipements desservis, pour la détermination du gabarit des accès. Cette disposition existait dans l'ancien PLU.***

La fédération Alsace Nature formule les demandes suivantes :

- Classement en zone A inconstructible de la partie de la zone AU comprise dans le périmètre de la ZNIEFF 2 « Milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim » : la commune estime que ce périmètre n'interdit pas un classement en Zone d'urbanisation future si celui-ci est justifié. Le projet de PLU comporte une évaluation environnementale et les incidences du projet sur l'environnement y sont étudiées. En outre, au regard de l'importance de la ZNIEFF et la distance des derniers terriers recensés dans le secteur, l'urbanisation de la zone 1AU ne constitue pas un impact significatif sur l'espèce et son habitat.  
***La totalité de la zone 1AU nord fait partie de la ZNIEFF de type 2 dont elle ne constitue qu'une toute petite partie. Il apparaît que la localisation des zones 1AU à l'est du village est celle qui semble la plus intéressante en termes de continuité urbaine, de desserte et d'environnement. Elle empiète sur une partie réduite de la ZNIEFF « grand hamster » dans un endroit qui semble peu propice à la présence de cette espèce.***
- Maintien du classement EBC pour l'ensemble du secteur forestier de la commune : la commune fait le choix de ne pas classer les espaces forestiers en EBC car ils sont classés en zone N et soumis au régime forestier, qui constitue également une forme de protection qu'il faut éviter de superposer avec les espaces boisés classés (recommandation de l'ONF)  
***Le régime général de la zone N énoncé dans le règlement écrit, assure une protection aux espaces forestiers.***
- Identification des potentialités existantes et des éventuels espaces naturels ou agricoles concernés par le photovoltaïque : La commune estime qu'il est trop tôt pour identifier les zones d'accélération de la production des énergies renouvelables à l'échelle du PLU. Celui-ci autorise la pose de panneaux photovoltaïques, en cohérence avec les dispositions du code de l'Urbanisme sur le développement des énergies renouvelables.  
***Cette demande est également formulée par l'avis de la MRAe. L'équipement en panneaux photovoltaïques est autorisé dans toutes les zones A, U et N définies dans le règlement écrit. Il est protégé par des exceptions aux dispositions relatives à la nature et aux teintes des toitures.***
- Faire de la recommandation concernant la gestion durable des espaces verts (pas de produits phytosanitaires, fauche tardive...), une orientation opposable : La commune estime que le PLU n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces verts (utilisation des produits, dates des fauches...), cela

est contraire au code de l'Urbanisme. La commune a néanmoins souhaité maintenir cette recommandation pour afficher sa volonté de favoriser ce type de gestion plus durable.

***Cette recommandation figurant dans les OAP vise à « augmenter le potentiel écologique des espaces plantés ». Le PLU ne peut intervenir sur les modes de cultures. À ce propos, la Chambre d'agriculture précise dans son avis : « Pour rappel les opérations liées aux travaux agricoles ne font et ne peuvent faire l'objet d'aucune déclaration au titre du code de l'urbanisme ».***

- Reprenre dans le règlement écrit et graphique la protection des arbres, haies et bosquets évoquée dans le PADD et les OAP : Un aménagement foncier étant en cours sur la commune, celle-ci ne souhaite pas inscrire pour l'instant, les protections d'arbres et haies isolés.

***La répartition des terres, la localisation de haies sont susceptibles d'évoluer à la suite de l'aménagement foncier en cours. Par ailleurs, de nouvelles plantations seront réalisées. Il ne serait donc pas opportun de figer la situation actuelle dans les documents d'urbanisme.***

- Mentionner au règlement du PLU la protection du verger formant transition entre le secteur AU et l'espace agricole (protection prévue dans les OAP) : La commune précise que l'OAP n'impose pas la conservation de la totalité du verger mais impose la conservation d'un écran paysager sur cette frange Est, cela implique qu'une partie au moins de ce verger sera nécessairement conservée.

***Le règlement de la zone 1AU impose un espace de transition à la limite de la zone à urbaniser. Cet espace est constitué par le verger, qui est donc protégé et appelé à être développé.***

- Interdire les haies monospécifiques : Ce type de haies est interdit par le règlement écrit dans toutes les zones du PLU.

***Le projet de PLU répond à cette demande d'Alsace Nature.***

### **3 AVIS SUR LE PROJET**

L'étude du dossier de révision du PLU de GEUDERTHEIM révèle trois axes principaux :

#### **3.1 Urbanisme : maîtriser la croissance démographique**

L'objectif de la commune est de maîtriser la croissance démographique et de l'échelonner dans le temps afin de limiter le développement urbain.

Dans cette intention, il est prévu de réaliser une majorité des logements envisagés (60%) dans le cadre du renouvellement urbain en priorisant la réhabilitation du bâti ancien (zone Ua essentiellement) et en mobilisant les « dents creuses » disponibles.

La commune accueille une dizaine d'exploitations agricoles (élevage et culture) implantées principalement dans le village. Leur développement leur mise aux normes sont autorisés lorsqu'ils sont compatibles avec l'habitat. Le projet de PLU vise à trouver un équilibre entre maintien d'une activité économique agricole et de la qualité du cadre de vie au sein du village.



La création de deux aménagements d'ensemble (zones AU) pour un total de 85 logements est envisagée. Leur ouverture est projetée respectivement en 2027 et 2032. Les deux secteurs sont compacts et en continuité de l'urbanisation existante. Une densité moyenne d'au moins 25 logements par hectare est imposée. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour ces secteurs définissent des critères qualitatifs pour la réalisation et la disposition du bâti dans la zone tels que la diversité de type et de taille des constructions et l'orientation bioclimatique des maisons. Un minimum de 5% de logements aidés seront réalisés sur l'ensemble des deux zones. Une piste cyclable dont l'emplacement est réservé au PLU desservira la zone 1AU.

La commune prévoit également l'extension modérée de la micro-zone d'activités (1,5ha, zone AUx), dans le prolongement direct de la zone existante. Cette extension doit principalement répondre à des besoins locaux. La commune reçoit régulièrement des demandes d'installation d'entreprises depuis que la zone d'activité existante est remplie.

Le projet de PLU encourage l'usage des modes de déplacements doux au détriment de la voiture particulière (règlement, OAP, emplacements réservés piste cyclable).

L'architecture et les éléments urbains remarquables dans le centre ancien du village sont préservés. Les bâtiments et éléments remarquables sont identifiés et font l'objet de mesures de protection graduées allant de la préservation de l'aspect jusqu'à l'interdiction de démolir et de modifier.

Le PLU prévoit un secteur particulier comprenant le site de la fédération départementale des chasseurs du Bas-Rhin au sud du ban communal. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). De nouvelles surfaces pourront être créées dans la limite de 800 m<sup>2</sup> supplémentaires. Des règles spécifiques visent à une intégration harmonieuse dans l'environnement. À noter que cet équipement n'est pas relié au réseau d'eau courante.

La loi Climat et Résilience impose à la commune de réduire d'au moins 50 %, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031 par rapport à celle réalisée lors de la période 2011-2021.

Au sein l'enveloppe urbaine (zone U), la surface potentiellement artificialisée d'ici 2040 de l'enveloppe urbaine serait de 1,77 hectare. S'ajoutent à cette surface, les zones de lotissements IAU (1,67 ha pour la zone IAU avec échéancier à 2027 et 1,76 ha pour la deuxième zone IAU avec échéancier à 2032) et l'extension de la zone d'activité d'une surface de 1,5 ha.

Au regard de ces éléments, la consommation totale d'espaces naturels sur la période 2021-2040 serait de 6,7 ha, soit une moyenne annuelle de 0,35 ha contre 0,88 ha pour la période de référence 2011-2021. Les conditions imposées par la loi Climat et Résilience sont donc respectées.

### **3.2 Protéger les personnes et les biens face aux risques naturels.**

Le village de GEUDERTHEIM est concernée par le risque d'inondation et de remontée de nappe ainsi que par des coulées d'eaux boueuses. Le projet de PLU prend en compte ces facteurs en vue de la protection des personnes et des biens face à ces aléas.

**Concernant le risque d'inondations** au sud du village, le projet est soumis aux dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du bassin versant de la Zorn et du Landgraben.

Je relève que les espaces concernés par l'aléa inondation le long du cours d'eau sont classés en zone naturelle ou agricole inconstructible dans le projet de PLU, afin de préserver les champs d'expansion des crues.

**Concernant le risque de coulées d'eaux boueuses**, le territoire est régulièrement touché par de tels événements en raison de la présence de terrains en pente et du type d'agriculture mise en œuvre. Le projet de PLU prend en compte ces risques dans les choix d'aménagement, notamment à travers les OAP concernant les zones AU.

Pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, sur la frange nord du village, les surfaces imperméabilisées sont limitées. Le maintien d'espaces en pleine terre, la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales sont programmés. Un emplacement réservé existait déjà dans l'ancien PLU en vigueur pour l'aménagement d'un bassin d'orage mais il n'est pas réalisé à ce jour. Il est maintenu dans le projet de révision du PLU.

Par dérogation aux dispositions générales, les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales sont autorisés dans les zones non constructibles.

À noter toutefois que le territoire de Geudertheim comprend des secteurs soumis à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa est « faible » sur la partie sud du ban communal et « moyen » sur la partie nord et la zone urbanisée.

### **3.3 Préserver les paysages et l'environnement.**

Les espaces agricoles, naturels et forestiers et les trames vertes et bleues font l'objet d'une attention particulière, notamment en franges urbaines.

Le village de GEUDERTHEIM est concerné par plusieurs ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique). Elles concernent des milieux humides (vallée de la Zorn), des forêts ou des paysages constituant des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques identifiés par le SRADDET, notamment pour le hamster et le pélobate brun.

Le projet de PLU assure la protection de la majorité de ces milieux à forte valeur environnementale (forêt, cours d'eau et ripisylves, ceinture de vergers, plateau de Geudertheim) par leur classement en zone naturelle ou en zone agricole à constructibilité faible et encadrée. À titre d'exemple, des ouvertures dans des grillages de clôtures ou un maillage large doivent permettre le passage de petite faune.

Le projet de PLU insiste également sur le maintien et le développement des espaces de transition entre espace agricole et espace bâti. Des vergers, prairies ou de larges haies diversifiées sont implantés en limite d'espace urbanisé.

Le projet de PLU réserve des espaces pour la création et l'extension de pistes cyclables.

Le recours à des équipements d'énergies renouvelables est encouragé et même rendu obligatoire dans les espaces d'urbanisation futurs.

## 4 CONCLUSIONS PARTIELLES

### 4.1 Conclusion sur le déroulement de l'enquête

Je considère que la municipalité de GEUDERTHEIM a mis en œuvre, avant et pendant l'enquête, les mesures de communication visant à informer la population sur le projet PLU et sur la tenue de l'enquête publique. La participation du public est cependant restée modeste.

L'enquête s'est déroulée sans fausse note.

### 4.2 Conclusion sur le dossier mis à l'enquête

La composition et la qualité du dossier d'enquête ainsi que la visite des lieux m'ont permis d'avoir une connaissance précise des éléments constitutifs de la révision du PLU et des dispositions envisagées.

A l'exception de quelques erreurs mineures à corriger, je considère que le dossier expose clairement et de façon exhaustive les objectifs de la révision du PLU et les modalités de mise en œuvre de l'urbanisme projeté pour l'avenir de la commune.

Les personnes publiques associées ont émis des réserves, observations et recommandations que la municipalité prendra en considération pour la rédaction définitive du PLU.

### 4.3 Conclusion sur les secteurs urbanisés et le développement économique

J'estime que la priorité donnée à la réhabilitation du bâti ancien et l'utilisation des emplacements disponibles dans le centre bourg permettent de limiter l'étalement urbain de GEUDERTHEIM. **Je recommande à la municipalité de veiller à la mobilisation des nombreux logements inoccupés.**

La superficie des deux lotissements à ouvrir respectivement en 2027 et 2032, est justement proportionnée à 25 logements par hectare et répond aux hypothèses démographiques envisagées.

De même, l'extension de la micro-zone d'activités est justifiée au vu de la demande et est conforme aux orientations du SCoTAN.

Le projet de PLU traduit bien la volonté de la commune de maîtriser la progression de sa population.

### 4.4 Conclusion sur les risques naturels

Dans le projet de PLU, les secteurs soumis au risque d'inondation sont classés comme non constructibles.

Pour préserver la commune des coulées d'eau boueuse, les OAP et le règlement du projet de PLU comportent de nombreuses mesures en faveur de l'infiltration des eaux pluviales et de la limitation de l'artificialisation des sols.

J'estime que les mesures prévues au projet de PLU complètent les dispositions mises en place précédemment et sont de nature à assurer la meilleure prévention possible contre les risques naturels susceptibles d'affecter la commune.

## 4.5 Conclusion sur les paysages et l'environnement

GEUDERTHEIM dispose de plusieurs ensembles naturels riches offrant des potentialités paysagères ou biologiques importantes : zone humide, vergers, plateau de Geudertheim. Le projet attache également une grande importance aux transitions paysagères entre les zones agricoles ou naturelles et le bâti.

J'estime que le projet de PLU traduit une volonté affirmée de développer et préserver au mieux ces espaces et écosystèmes.

## 5 CONCLUSION

Au terme de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GEUDERTHEIM,

- Après étude du dossier,
- Après entretiens avec le maire et visites des lieux,
- Après tenue de quatre permanences d'accueil du public,
- Après rédaction d'un procès-verbal de synthèse des observations et prise en compte du mémoire en réponse du maître de l'ouvrage,
- Après avoir exprimé mes avis sur le projet et sur l'enquête,

je conclus que les choix exprimés à travers le projet de PLU traduisent la volonté de la commune d'œuvrer en faveur de la densification urbaine et de la prévention des risques naturels ainsi que de la préservation de l'environnement et des espaces naturels et agricoles.

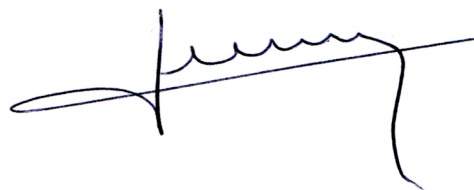
Dans ces conditions j'émet

**UN AVIS FAVORABLE**

au projet de révision du PLU de GEUDERTHEIM.

FIN DE LA DEUXIÈME PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS

Strasbourg, le 2 mars 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Jeunesse', written over a horizontal line.

Yves Jeunesse, commissaire enquêteur



## TROISIÈME PARTIE ANNEXES

- ARRÊTÉ du 15/11/2023 prescrivant l'enquête publique	38
- Préfet : dérogation en vue d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs non constructibles	42
- PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	
- Chambre d'agriculture	42
- Mission régionale d'autorité environnementale	50
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin	69
- PETR d'Alsace du Nord – SCOTAN	74
- Collectivité européenne d'Alsace	72
- Sous-préfet – Direction départementale des territoires	85
- PUBLICITÉ	
- DNA 1er avis le 24 novembre 2023	90
- DNA 2 <sup>e</sup> avis le 15 décembre 2023	91
- L'Est Agricole et Viticole 1 <sup>er</sup> avis le 24 novembre 2023	92
- L'Est Agricole et Viticole 2 <sup>e</sup> avis le 15 décembre 2023	93
- Affichage mairie de GEUDERTHEIM	94
- Panneau lumineux GEUDERTHEIM	95
- Site internet de la commune	96
- Bulletin communal de décembre 2023	97
- OBSERVATIONS DU PUBLIC	
- Observations portées au registre	98
- Observations par courriers	100
- Observations par courriels	104
- PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE	120
- MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE	126

# ● ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE GEUDERTHEIM DU 15 NOVEMBRE 2023 PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE  
DE

**GEUDERTHEIM**



## ARRÊTÉ

**d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Geudertheim**

### Le Maire,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-6, L.153-19 et R.153-8 ;
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- Vu l'adhésion de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn au syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCOTAN) en date du 01/07/2017 ;
- Vu la délibération en date du 07/09/2018 prescrivant la révision n°2 du SCOTAN pour intégrer les nouveaux territoires ayant rejoint le syndicat mixte ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09/09/2004, révisé le 27/06/2008 par procédures simplifiées, modifié le 26/02/2010, le 30/08/2013, le 28/02/2020 et le 11/12/2020, mis en compatibilité le 05/10/2018 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 26/03/2021 prescrivant la révision n°1 du plan local d'urbanisme, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;
- Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 01/07/2022 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 21/07/2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 05/10/2023 désignant un commissaire enquêteur et un commissaire enquêteur suppléant ;

  
www.geudertheim.fr  
Retrouvez-nous sur 

83 rue du Général de Gaulle • 67170 GEUDERTHEIM  
Tél. : 03 88 51 12 61 • Fax 03 88 51 95 14  
info@geudertheim.fr

## A R R E T E :

**ARTICLE 1 :** Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme dont les axes principaux sont de :

- Modérer la croissance démographique et maîtriser le développement urbain en évitant les secteurs d'entrées de village au profit du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et au niveau de la façade est du village,
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien,
- Prendre en compte les risques inondation et coulées d'eaux boueuses dans les choix d'aménagement et préserver les espaces verts sur la frange nord,
- Améliorer le traitement des franges urbaines et protéger les éléments paysagers remarquables au niveau des entrées de ville,
- Favoriser une offre en logements diversifiée et favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens,
- Préserver les espaces forestiers au sud du territoire et les éléments paysagers situés au nord,
- Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement et favoriser le développement des liaisons douces,
- Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité et l'extension de la micro-zone d'activités,
- Encadrer le développement des exploitations agricoles et faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation,
- Conforter les secteurs d'équipements existants et permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables.

**ARTICLE 2 :** Cette enquête publique se déroulera **du lundi 11 décembre 2023 à 8h00 au vendredi 12 janvier 2024 à 16h00**, pour une durée de **33** jours consécutifs.

**ARTICLE 3 :** Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

**ARTICLE 4 :** Monsieur JEUNESSE, Directeur de Centre Pédagogique retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur GUNTZ, Gérant de Société retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

**ARTICLE 5 :** Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie de Geudertheim et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir :

- Lundi et mardi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Mercredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- Vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00



**Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique le samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 12 janvier à partir de 13h00.**

- ARTICLE 6 :** Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique en mairie de Geudertheim, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.
- ARTICLE 7 :** Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : <https://www.geudertheim.fr/>
- ARTICLE 8 :** Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie aux jours et aux horaires suivants :
- > **Lundi 11 décembre 2023 de 8h00 à 11h00,**
  - > **Mercredi 27 décembre 2023 de 15h00 à 18h00,**
  - > **Samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00,**
  - > **Vendredi 12 janvier 2024 de 13h00 à 16h00.**
- ARTICLE 9 :** Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :
- > soit en les consignants sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie,
  - > soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie, sise « 83 rue du Général de Gaulle – 67170 GEUDERTHEIM »,
  - > soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [revision-plu@geudertheim.fr](mailto:revision-plu@geudertheim.fr)
- ARTICLE 10 :** Les observations et propositions transmises seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête sur le site internet de l'enquête publique mentionné à l'article 7.
- ARTICLE 11 :** Un exemplaire du dossier d'enquête pourra être obtenu, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, à compter de la publication du présent arrêté et jusqu'à la fin de l'enquête publique.
- Une copie des observations du public pourra être obtenue, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, pendant la durée de l'enquête publique.
- ARTICLE 12 :** Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie pendant un an après la date de clôture de l'enquête.
- Ils seront également publiés sur le site internet de la commune pendant la même durée.
- ARTICLE 13 :** Le dossier de P.L.U. comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation.
- ARTICLE 14 :** Ladite évaluation a été envoyée pour avis à l'autorité environnementale. Sa réponse figurera au dossier d'enquête publique.
- ARTICLE 15 :** L'autorité responsable du projet de révision est la commune de Geudertheim représentée par son Maire, Monsieur Pierre GROSS, et dont le siège administratif est situé au 83 rue du Général de Gaulle –

67170 GEUDERTHEIM. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

**ARTICLE 16 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- **Les Dernières Nouvelles d'Alsace**
- **L'Est Agricole et Viticole**

**Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.**

**Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.**

Copie du présent arrêté sera notifiée à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif,
- Monsieur JEUNESSE, commissaire enquêteur,
- Monsieur GUNTZ, commissaire enquêteur suppléant.

Fait à Geudertheim, le 15/11/2023



Pierre GROSS, Maire

# ● PRÉFET : DEROGATION EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L142-5 DU CODE DE L'URBANISME EN VUE D'OUVRIR A L'URBANISATION LES SECTEURS NON CONSTRUCTIBLES DU TERRITOIRE COMMUNAL

## ARRÊTÉ

accordant à la commune de Geudertheim une dérogation en application des dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme en vue d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs non constructibles du territoire communal

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST  
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN**

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L142-4 et L142-5 ;
- VU l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- VU l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2017 modifié portant création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas Rhin ;
- VU la création du syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCOTAN) en date du 16 décembre 2003 ;
- VU la transformation du syndicat mixte du SCOTAN en Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) de l'Alsace du Nord, par arrêté préfectoral en date du 3 décembre 2018 ;
- VU la délibération du conseil municipal du 26 mars 2021 prescrivant la révision générale du PLU de Geudertheim ;
- VU le projet de Plan local d'urbanisme, dont le plan indiquant la zone à urbaniser constructible est annexé au présent arrêté ;
- VU le courrier reçu le 24 août 2023 du Maire de la commune de Geudertheim saisissant le préfet du Bas-Rhin au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme ;
- VU l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin, du 3 octobre 2023 ;
- VU l'avis du 19 octobre 2023 du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de l'Alsace du Nord ;

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'article L142-4 du code de l'urbanisme, dans la commune de Geudertheim, qui n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale applicable, les secteurs non constructibles ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de la révision du plan local d'urbanisme ;

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé à cette disposition législative avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces

naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin et du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de l'Alsace du Nord ;

CONSIDÉRANT que, tel qu'il ressort des éléments du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Geudertheim:

- les deux zones d'extension à vocation d'habitat 1AU, de 1,67 ha et 1,76 ha, à l'Est du tissu urbain, répondront aux besoins de logements de la commune jusqu'à l'échéance minimale de 2040, en complément du renouvellement urbain. Ainsi l'extension ne représentera pas une consommation excessive de l'espace.
- La zone d'extension à vocation économique 1AUX, de 1,5 ha, répondra aux besoins des artisans locaux et ne représente pas une extension excessive ;
- Les extensions situées dans le prolongement du tissu urbain ne nuisent pas à la protection des espaces naturels et agricoles et à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.
- l'accès aux extensions sera réalisé par un bouclage entre deux rues existantes pour la partie habitat et par un accès unique pour la partie économique. Ainsi ils ne généreront pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;

**Sur proposition du directeur départemental des territoires :**

**ARRÊTE**

Article 1 :

La demande de dérogation à l'article L142-4 du code de l'urbanisme présentée par la commune de Geudertheim dans le cadre de la révision de son PLU est accordée. Elle porte sur une surface de moins de 5 ha, indiquée dans le plan joint en annexe.

Toute modification de ce projet devra donner lieu à une nouvelle demande de dérogation à l'article L142-4, préalablement à son approbation.

Article 2 :

Le présent arrêté sera notifié à la commune de Geudertheim.

Article 3 :

Le secrétaire général de la préfecture, le maire de la commune de Geudertheim sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera transmise :

- au maire de Geudertheim,
- au directeur départemental des territoires.

Fait à Haguenau, le 14 NOV. 2023

Pour la préfète, par délégation,

Le sous-préfet

  
Stéphanie CHIPPON

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Strasbourg, 31 avenue de la Paix, 67000 Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Bas-Rhin dans ce même délai. Dans ce cas, la décision expresse de rejet de ce recours dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'autorité administrative dudit recours – ou le rejet tacite né du silence gardé par l'autorité administrative dans ce même délai – peut faire l'objet du recours contentieux prévu à l'alinéa précédent.

- PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
- Chambre d'Agriculture



1<sup>er</sup> VICE-PRESIDENT

**Objet**  
Avis Chambre d'agriculture PLU arrêté  
GEUDERTHEIM  
**Référence**  
AT/JC - n° 411  
**Dossier suivi par :**  
Alexandre TREIBER  
Alexandre.treiber@alsace.chambagri.fr  
Tel : 03.88.19.17.28

**Mairie**  
**A l'attention de Monsieur le Maire de la**  
**commune de Geudertheim**

83 Rue du Général de Gaulle

67170 GEUDERTHEIM

Schiltigheim, le 17 octobre 2023



Monsieur le Maire,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Geudertheim en date du 31 juillet 2023, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après les avis de la Chambre d'agriculture.

Au regard de l'analyse de la consommation foncière (article L.112-3 du code rural), la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable (voir détail pages 2 et 3) sur votre projet.**

Au regard de l'analyse globale du projet et de la thématique agricole (article L.153-16 du code de l'urbanisme), la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable sur votre projet sous réserve de la prise en compte des remarques à propos du zonage (Aa/Nn) et du règlement écrit des zones agricoles (voir pages 4 à 6).**

Vous trouverez ci-après l'analyse détaillée concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

D'avance, nous vous remercions de l'attention que vous porterez à nos remarques et leur prise en compte dans le document avant son approbation.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos cordiales salutations.

**Siège Social**  
**Site du Bas-Rhin**  
Espace Européen de l'Entreprise  
2, rue de Rome  
SCHILTIGHEIM - CS 30022  
67013 STRASBOURG Cedex  
Tél. : 03 88 19 17 17  
Fax : 03 88 83 30 54  
Email : direction@alsace.chambagri.fr

**Site du Haut-Rhin**  
11, rue Jean Mermoz  
BP 80038  
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE  
Tél. : 03 89 20 97 00  
Fax : 03 89 20 97 01  
Email : direction@hautalsace.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Établissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 130 018 153 00010  
APE 9411Z  
[www.alsace.chambagri.fr](http://www.alsace.chambagri.fr)



Denis RAMSPACHER  
1<sup>er</sup> Vice-président

**ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET DE PLU COMMUNAL  
DE GEUDERTHEIM**

(Analyse conjointe au titre des articles L.112-3 du code rural et  
L.153-16 du code de l'urbanisme)

En préambule, nous tenons à souligner la cohérence d'ensemble de ce projet de PLU, ainsi que la prise en compte d'un certain nombre de remarques émises lors des différentes réunions de travail. Sans remettre en cause ces éléments positifs, les points développés ci-après concernent particulièrement les dispositions qui suscitent encore des remarques ou interrogations.

**1. EN CE QUI CONCERNE LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES CHOIX DE LA COMMUNE**

***▲ Projet urbain - Habitat***

Concernant le projet urbain pour la partie habitat, nous relevons que les projections démographiques nous semblent pertinentes à l'horizon du PLU au regard de la situation de la commune. Les documents du PLU font ainsi état d'un besoin en extension urbaine d'environ 3.6 ha d'ici 2040. Les choix de localisation des espaces à urbaniser sont principalement guidés par les considérations environnementales mais ils permettent de compléter le « front » urbain Est de manière cohérente et de préserver les espaces agricoles où des exploitations sont implantées (secteurs Nord et Sud).

Nous formulons quelques remarques qui ne remettent pas en cause le projet global mais qui questionnent quelques détails de l'analyse.

Le potentiel de densification est bien explicité, mais nous nous interrogeons sur les terrains restant disponibles au Nord de la rue de Kurtzenhouse, qui n'apparaissent ni dans la consommation passée ni dans ce potentiel sans explications particulières.

Le rythme de densification retenu est équivalent à celui observé sur la dernière décennie (du fait notamment de la rétention foncière). Le contexte réglementaire et économique étant en forte évolution, cette hypothèse pourrait être interrogée pour aller vers un objectif plus ambitieux.

Les OAP prévoient une prise en compte d'un espace paysager en frange urbaine des futures zones d'habitat. Nous invitons les aménageurs à réfléchir aux solutions les plus efficaces possibles vis-à-vis de l'insertion paysagère des constructions mais également des enjeux liés aux zones de non traitement agricoles. La présence de chemins en bordure urbaine permet de limiter l'impact économique dans la situation actuelle. La mise en œuvre d'aménagements sur des terrains qui ne seront pas gérés par les propriétaires privés peut constituer une solution pour en limiter l'impact.

Les enjeux liés à la circulation agricole et aux accès aux parcelles cultivées devront également être intégrés dans les réflexions futures. Ils semblent toutefois très limités sur le secteur puisque les aménagements

fonciers en cours doivent permettre de recréer ces chemins en périphérie des espaces urbanisés et urbanisables.

#### **▲ *Projet urbain – Développement économique***

Le développement économique (1,5 ha d'extension de la zone d'activités) répond à une prise en compte des enjeux et besoins intercommunaux et la configuration actuelle ne permet pas d'alternatives moins impactantes pour le foncier agricole. Les enjeux de circulation agricole sont très faibles (accès via les voiries existantes rue de l'Industrie).

Nous invitons les aménageurs futurs à rationaliser au maximum l'utilisation du foncier économique (densification du bâti, mutualisation des équipements, etc.), dans l'objectif d'une réduction globale de l'artificialisation liée à ces besoins.

#### **▲ *Projet urbain – Impacts agricoles***

Les impacts sur l'activité agricole sont principalement liés aux secteurs IAU et à la zone d'activités économiques.

Ils sont globalement justifiés au regard du projet communal.

Quelques projets supplémentaires inscrits notamment en emplacements réservés (pistes cyclables, bassins de rétention des eaux pluviales) induiront également une consommation d'espaces agricoles ou naturels qui devra être comptabilisée dans l'artificialisation des sols au regard de la nature des projets et de la nomenclature actuelle.

**Au regard de ces différents éléments d'analyse, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le projet de développement de la commune et les enjeux fonciers qui en découlent.**

## **2. EN CE QUI CONCERNE LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES**

Le projet prévoit le classement en zone agricole Aa dite "inconstructible" ou en zone naturelle Nn (indiquée Nn sur le plan mais non mentionnée dans le règlement écrit) d'une partie des espaces agricoles du territoire. **Ces restrictions sont notamment justifiées par des enjeux environnementaux identifiés dans les diagnostics (notamment risque d'inondation ou sensibilité environnementale de certains secteurs).**

**La proximité avec les zones résidentielles** justifie en outre le classement d'une partie des espaces agricoles en zone Ab où la constructibilité est contrainte (pas de constructions soumises à recul au titre des réglementations sanitaires).

Cette approche nous semble globalement cohérente et bien explicitée. **Elle nous semble répondre aux besoins en développement**

**agricole à court et long terme en permettant à l'ensemble des types d'activités agricoles de s'implanter en fonction des contraintes réciproques qu'elles génèrent vis-à-vis des espaces urbains.**

Nous soulevons une remarque concernant la distinction entre les zones Aa et Nn (qui comprend très largement des espaces agricoles). La seule distinction consiste dans le fait que la zone Aa permet l'édification de serres et autres équipements techniques agricoles de faible emprise, alors que la zone Nn permet l'édification d'abris de pâture agricoles. Cette différence n'est pas explicitée et ne nous semble reposer sur aucun critère spécifique. Il n'existe effectivement pas de différences en termes d'occupation agricole des sols et la réglementation liée à la zone inondable n'explique pas cette distinction (toutes ces constructions/installations pourraient y être envisagées sous réserve d'une transparence hydraulique).

En l'absence d'éléments complémentaires de justifications, **nous suggérons que les espaces agricoles soient dans leur totalité classés en zone Aa (dont le règlement reprendrait la disposition sur les abris de pâture) et que les zones Nn soient limitées aux espaces boisés et/ou à très forts enjeux environnementaux.** Un tel classement ne remettrait pas en cause les objectifs visés, et les trames graphiques au titre de l'article L.151-23 posent de toute façon des enjeux environnementaux particuliers indépendamment du zonage A ou N.

En ce qui concerne ces trames graphiques (L.151-23), nous rappelons qu'**elles ne peuvent constituer une justification ou un prétexte à l'interdiction de certains types de cultures au profit d'autres.** La poursuite de l'exploitation de ces espaces doit rester possible, quand bien même des discussions peuvent être menées (nécessairement en concertation avec la profession agricole) via d'autres procédures pour aller vers un traitement plus environnemental. Nous constatons des litiges de plus en plus fréquents concernant l'utilisation agricole de ces espaces, qui n'ont pas lieu d'être au regard de ce que permet cet outil à travers le PLU.

Nous notons que les dispositions concernant les vergers (protection de type B) ont été adaptées afin de prendre en compte les contraintes particulières liées à la plantation de vergers pour la production agricole et de pouvoir adapter le nombre d'arbres dans cet objectif (par exemple en cas de replantation de vergers haute densité au lieu de vergers haute tige ou patrimoniaux). **Nous attirons votre attention sur la souplesse nécessaire dans l'application de cette règle, notamment en cas de dépôt de déclaration préalable pour coupe d'arbre.** Il conviendra effectivement d'analyser les aspects sanitaires ou technico-économiques liés à la demande, en lien avec les services instructeurs concernés.

Le règlement relatif à ces espaces fait mention des « défrichements » qui sont autorisés pour raisons sanitaires ou renouvellement. Le défrichement fait l'objet d'une définition réglementaire très spécifique qui ne nous semble pas adaptée aux espaces visés.

Concernant la protection de type C (plateau de Geudertheim), le règlement illustre la remarque ci-avant concernant le type de culture. La formulation « toute opération et intervention doit concourir au maintien

4



du caractère prairial du secteur » ne peut signifier l'interdiction via le PLU de poursuivre l'exploitation des parcelles en culture. Pour rappel les opérations liées aux travaux agricoles ne font et ne peuvent faire l'objet d'aucune déclaration au titre du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le règlement écrit, nous relevons plusieurs remarques :

- En zone Ua, où subsistent plusieurs sites agricoles, les pentes de toitures des bâtiments agricoles sont réglementées à 30° minimum. Cette obligation est bien supérieure aux pentes de toitures « standard » des constructions agricoles, qui sont autour de 21% soit autour de 12 à 15°. Cette obligation peut constituer une contrainte très forte en cas de projets agricoles et une disproportion architecturale pour des bâtiments de cette ampleur, sans justification particulière. A titre de comparaison, les constructions d'intérêt collectif ne sont pas réglementées sur ce point. **Nous suggérons que cette règle soit modifiée, tout en respectant le principe d'une insertion architecturale satisfaisante dans l'environnement de la zone Ua.**
- Concernant les logements de fonction agricoles, ils sont limités à un seul par exploitation agricole, alors qu'il est impossible au stade de la planification de préjuger de la nécessité éventuelle de plusieurs logements sur un même site. Dans de rares cas, les modalités d'exploitation (plusieurs ateliers d'élevage, effectifs importants, activités diversifiées, etc.), la nécessité de plusieurs logements pourrait être avérée. Cette notion de nécessité n'est pas du ressort du PLU, mais s'appuie sur l'analyse au cas par cas des demandes d'autorisation d'urbanisme et est strictement encadrée par la charte départementale sur les constructions en zone agricole. **Nous suggérons de supprimer cette limitation tout en maintenant des dispositions architecturales visant à maintenir un regroupement des constructions.**
- Concernant les logements, la règle imposée aux toitures (30 à 52°) ne nous semble pas pertinente vis-à-vis de la recherche d'unité architecturale et d'insertion de ces constructions dans les sites agricoles. Elle risque au contraire d'imposer un net décalage dans les volumétries entre un éventuel logement et les constructions agricoles qu'il accompagne.
- Le règlement édicte des dispositions spécifiques aux annexes aux logements de fonction, toutefois ces dernières ne sont pas spécifiquement réglementées ; elles dépendent en effet des dispositions sur le logement de fonction, pour lequel la nécessité agricole doit être avérée, mais l'application de cette règle peut générer des difficultés d'instruction, en ce que les annexes ne sont pas toujours regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole (quand bien même elles sont liées à un logement jugé nécessaire) ; afin d'éviter tout litige d'interprétation, **nous suggérons de traiter les annexes via l'article L.151-12**, qui permet de les réglementer (quelle que soit la nature de l'habitation - agricole ou non) en termes de surface et de hauteur.

- Le règlement impose aux constructions agricoles une homogénéité dans les types de toitures et de couvertures sur un même site agricole ; nous relevons que cette disposition peut être sujette à interprétation lorsque des dispositifs photovoltaïques sont installés en toiture (pas nécessairement sur l'ensemble des bâtiments ou des pans) ; **nous souhaitons qu'il soit explicitement précisé que cette disposition ne s'applique pas en cas de pose de panneaux photovoltaïques.**
- Enfin, les abris de pâture sont limités à 30 m<sup>2</sup> maximum. **Cette limitation à 30 m<sup>2</sup> (choix arbitraire) n'est pas justifiée** et ne semble pas prendre en compte les contraintes ou exigences réglementaires agricoles (dimensions liées au nombre d'animaux). Pour rappel, toutes les constructions agricoles doivent justifier de leur nécessité pour l'exploitation, ce qui suppose un dimensionnement adapté aux besoins inhérents à chaque projet (ces éléments sont repris dans la charte départementale). L'enjeu paysager est déjà fortement pris en compte par la hauteur et les caractéristiques imposées à ce type de constructions. En outre, le nombre de demandes pour ces constructions est minime : à titre d'exemple, sur les 5 dernières années, seules 7 demandes pour des abris agricoles, de 16 à 80 m<sup>2</sup>, ont été soumises à nos services sur l'ensemble du département, exclusivement pour des chevaux (centres équestres ou élevages). Les abris « agricoles » ne nous semblent donc pas présenter un enjeu ou un risque particulier (en comparaison, 15 demandes ont concerné des particuliers non agriculteurs sur la même période).

**En conclusion, les dispositions réglementaires graphiques et écrites permettent, a priori, d'assurer des opportunités de développement agricole à court et long terme sur la commune. Nous suggérons toutefois les quelques modifications du règlement écrit évoquées ci-dessus afin d'en garantir l'applicabilité et de ne pas générer des contraintes techniques trop importantes aux constructions agricoles futures (dans le respect des enjeux paysagers).**

## ● Mission régionale d'autorité environnementale



Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est  
de l'inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

Le Président de la MRAe Grand Est

Metz, le 24 octobre 2023

Réf : 2023AGE72

PJ : avis de la MRAe Grand Est  
Dossier suivi par : Secrétariat MRAe  
Tél : +33 (0)3 72 40 84 30 (accueil téléphonique de 9h30 à 11h30  
et de 14h00 à 16h00, du lundi au vendredi)  
<mailto:mrae-grand-est.migl-metz.igedd@developpement-durable.gouv.fr>

Monsieur le Maire  
Mairie de Geudertheim  
63 rue du Général de Gaulle  
67170 GEUDERTHEIM  
[info@geudertheim.fr](mailto:info@geudertheim.fr)



Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Grand Est (MRAe Grand Est) une demande d'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Vous trouverez sous ce pli l'avis en question.

Je précise qu'il s'agit d'un avis simple, en application du code de l'urbanisme, qui porte sur la qualité de l'évaluation environnementale que vous avez réalisée, dans le rapport de présentation du dossier, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. **Vous aurez la possibilité de rédiger un mémoire en réponse aux conclusions de cet avis, que vous pourrez insérer dans le dossier d'enquête publique.**

Je vous informe que cet avis est mis à la disposition du public sur internet à l'adresse suivante :  
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r83.html>

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la Mission régionale  
d'autorité environnementale

Jean-Philippe Moretau

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
Grand Est

2 rue Augustin Fresnel – 57070 METZ – tél. +33 (0)3 72 40 84 30 – [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

**Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Geudertheim (67)**

n°MRAe 2023AGE72

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Geudertheim pour la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 2 août 2023. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin.

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

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

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

<sup>1</sup> Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Geudertheim est une commune du Bas-Rhin de 2 631 habitants qui fait partie de la communauté de communes de la Basse-Zorn (7 communes – 17 630 habitants).

Geudertheim fait partie du périmètre du Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN). Toutefois, lors de l'élaboration du SCoTAN<sup>2</sup>, la communauté de communes de la Basse-Zorn, dont fait partie Geudertheim, n'était pas encore intégrée à celui-ci. Le SCoTAN est en cours de révision pour notamment intégrer les nouveaux territoires aux scénarios de développement. Actuellement, la commune de Geudertheim n'est donc pas couverte par un SCoT applicable.

**L'Ae rappelle en premier lieu, en l'absence de SCoT approuvé et en application des articles L.142-4<sup>3</sup> et L.142-5<sup>4</sup> du code de l'urbanisme, la nécessaire conformité aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé des communes.**

**L'Ae recommande à la commune de déposer auprès de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) une demande d'avis en vue de l'obtention de la dérogation préfectorale prévue à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, et ceci avant de retenir toute extension urbaine dans le projet de PLU.**

La commune se situe à proximité de Strasbourg dont elle bénéficie de l'attractivité. Son territoire présente une dominance de terres cultivées au nord, un vaste massif forestier dans sa partie méridionale et est traversée par la vallée de la Zorn et son cortège de milieux naturels en son centre. La zone bâtie se localise entre la Zorn et les milieux agricoles.

Les principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Geudertheim relevés par l'Autorité environnementale sont la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols, la préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers et la prise en compte des risques naturels.

Le projet communal vise à poursuivre, de manière plus modérée, la dynamique démographique positive de la commune pour atteindre environ 3 000 habitants d'ici 2040. Le PLU prévoit ainsi la production de 227 logements pour à la fois accueillir les nouveaux habitants et compenser le desserrement des ménages.

L'Ae note que les projections démographiques, en termes de croissance et de desserrement des ménages, sont raisonnables et en cohérence avec les tendances actuelles.

La majorité des logements est prévue d'être produite en renouvellement urbain (complements des dents creuses, mobilisation des logements vacants...) et une partie sera construite sur 2 zones en extension de l'urbanisation d'une surface totale de 3,43 hectares (ha). La première zone d'extension de 1,67 ha sera ouverte en 2027 et la seconde zone d'extension de 1,76 ha en 2032. L'Ae souligne positivement l'échéancier d'ouverture des zones à urbaniser mais relève que l'ouverture du secteur 2 doit être conditionnée au remplissage du secteur 1. À cette consommation d'espaces, s'ajoute 1,5 ha d'extension de la zone d'activités de la commune, soit un total de consommation foncière de 4,93 ha.

Si la question de la dérogation préfectorale précédemment évoquée est résolue ou que cette

2 Le SCoTAN a été approuvé le 17 décembre 2015. Par délibération du 07 septembre 2018, le comité syndical a prescrit la révision n°2 du SCoTAN.

3 Extrait de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme : « Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable ; 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

4 Article L.142-5 du code de l'urbanisme : « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

dernière n'est plus nécessaire<sup>5</sup>, l'Ae relève que la consommation d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'inscrit dans les trajectoires du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience. Toutefois, l'Ae s'interroge sur l'extension de la zone d'activités au vu du contexte intercommunal et du projet de PLU intercommunal en discussion.

La prise en compte des milieux naturels est relativement satisfaisante, la vallée de la Zorn et les espaces boisés étant classés en zone naturelle. Des dispositions réglementaires avec une protection au titre des Éléments remarquables paysagers à protéger (article L.151-23 du code de l'urbanisme) permettent également de protéger des éléments naturels remarquables (vergers et plateau de Geudertheim).

Néanmoins, l'Ae regrette l'absence de protection pour les haies, bosquets et alignements d'arbres qui constituent également des éléments paysagers forts, surtout en zone agricole, et abritent une biodiversité importante.

Si les risques naturels qui concernent la commune sont bien identifiés dans le rapport de présentation, ils ne sont pas mentionnés dans le règlement écrit, ni matérialisés dans le règlement graphique.

**L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de :**

- **indiquer, pour une meilleure cohérence entre les pièces du dossier de PLU, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU dans le règlement littéral et conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 au remplissage effectif du secteur 1 ;**
- **évaluer les besoins économiques à l'échelle de l'intercommunalité et tenir compte du taux de remplissage des zones d'activités alentour ; le cas échéant, justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 1,5 ha sur la commune de Geudertheim ;**
- **protéger, au titre des Éléments remarquables à protéger ou des Espaces boisés classés, les haies, alignements d'arbres et bosquets présents sur le territoire et notamment en zone agricole, ainsi que le verger situé en zone 1AU ;**
- **matérialiser la zone inondable sur le règlement graphique du PLU révisé et, pour la bonne information du public, renvoyer explicitement aux dispositions constructives du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) dans le règlement écrit du PLU ;**
- **pour la bonne information du public, préciser la nature des risques qui affectent les différents zones délimitées dans le PLU dans le règlement écrit et reporter ces risques sur le règlement graphique.**

**Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.**

<sup>5</sup> Le PLU de Geudertheim devra alors être compatible avec les orientations et les objectifs du SCoTAN lorsque sa révision sera approuvée (approbation prévisionnelle en 2024 selon le dossier). L'évaluation environnementale du PLU de Geudertheim présente l'articulation du projet avec les orientations qui figurent dans le projet de Document d'orientation et d'objectifs (DOO) élaboré en avril 2021. L'Ae souligne positivement cette prise en compte anticipée.

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>6</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>7</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>8</sup>, SRCAE<sup>9</sup>, SRCE<sup>10</sup>, SRIT<sup>11</sup>, SRI<sup>12</sup>, PRPGD<sup>13</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>14</sup> (PLU(i)<sup>15</sup> ou CC<sup>16</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>17</sup>, PCAET<sup>18</sup>, charte de PNR<sup>19</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

6 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

7 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

8 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

9 Schéma régional climat air énergie.

10 Schéma régional de cohérence écologique.

11 Schéma régional des infrastructures et des transports.

12 Schéma régional de l'intermodalité.

13 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

14 Schéma de cohérence territoriale.

15 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

16 Carte communale.

17 Plan de déplacements urbains.

18 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

19 Parc naturel régional.



## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

#### 1.1. La collectivité

Geudertheim est une commune de 2 631 habitants<sup>20</sup> située dans le département du Bas-Rhin. Elle fait partie de la communauté de communes de la Basse-Zorn qui comprend 7 communes et 17 630 habitants. Elle est localisée à une quinzaine de kilomètres au nord de Strasbourg et à 10 km au sud de Haguenau.



Figure 1: Localisation de la commune de Geudertheim - Source : Google Maps

Le territoire de la commune, qui s'étend sur 1 130 hectares (ha), se situe dans le secteur paysager du Kochersberg qui se caractérise par des terres très fertiles et donc une activité agricole très développée. On retrouve en effet une dominance des terres cultivées sur la partie nord du territoire de Geudertheim, qui occupent près d'un tiers du ban, ainsi qu'un vaste massif forestier dans la partie méridionale de la commune (66 % du territoire). Le village se localise dans la partie centrale du territoire communal entre les zones cultivées au nord et la vallée de la Zorn et son cortège de milieux naturels au sud de la zone urbanisée.

#### 1.2. Le projet de territoire

Par délibération du 26 mars 2021, le conseil municipal de Geudertheim a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 9 septembre 2004.

Après avoir établi un bilan du PLU en vigueur, la commune fixe de nouveaux objectifs pour la révision de son document d'urbanisme.

20 Données INSEE 2020.

La commune souhaite conforter son attractivité tout en préservant la qualité du cadre de vie et la forme compacte du village. Elle vise à modérer sa croissance démographique par rapport à celle observée les 10 dernières années afin de ne pas dépasser les 3 000 habitants d'ici 2040. Elle souhaite également préserver le paysage remarquable de la vallée de la Zorn ainsi que les espaces boisés.

Le projet de PLU doit ainsi veiller à orienter l'urbanisation dans et vers le centre-bourg, en favorisant le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine, et éviter le mitage agricole et la poursuite du développement urbain le long des axes routiers.

Afin d'accueillir 3 000 habitants d'ici 2040, le PLU estime un besoin de 227 logements supplémentaires dont la majorité sera produite en renouvellement urbain et une partie sera construite sur 2 zones en extension de l'urbanisation d'une surface totale de 3,43 ha (Cf. paragraphe 3.1. ci-après).

La commune souhaite également accueillir de nouvelles activités sur son territoire et prévoit pour cela une zone de 1,5 ha en extension de sa zone d'activités.

Le besoin total de surface en extension de l'urbanisation est ainsi porté à 4,93 ha.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers ;
- la prise en compte des risques naturels.

## 2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

### 2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Geudertheim fait partie du périmètre du Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN). Toutefois, lors de l'élaboration du SCoTAN<sup>21</sup> la communauté de communes de la Basse-Zorn, dont fait partie Geudertheim, n'était pas encore intégrée à celui-ci. Le SCoTAN est en cours de révision pour notamment intégrer les nouveaux territoires aux scénarios de développement.

Actuellement, la commune de Geudertheim n'est donc pas couverte par un SCoT applicable.

**L'Ae rappelle, en l'absence de SCoT approuvé et en application des articles L.142-4<sup>22</sup> et L.142-5<sup>23</sup> du code de l'urbanisme, la nécessaire conformité aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé des communes.**

***L'Ae recommande à la commune de déposer auprès de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) une demande d'avis en vue de l'obtention de la dérogation préfectorale prévue à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, et ceci avant de retenir toute extension urbaine dans le projet de PLU.***

Le PLU de Geudertheim devra être compatible avec les orientations et les objectifs du SCoTAN lorsque sa révision sera approuvée (approbation prévisionnelle en 2024 selon le dossier).

L'évaluation environnementale du PLU de Geudertheim présente l'articulation du projet avec les

21 Le SCoTAN a été approuvé le 17 décembre 2015. Par délibération du 07 septembre 2018, le comité syndical a prescrit la révision n°2 du SCoTAN.

22 Extrait de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme : « Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable ; 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

23 Article L.142-5 du code de l'urbanisme ; « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

orientations qui figurent dans le projet de Document d'orientation et d'objectifs (DOO) élaboré en avril 2021. L'Ae souligne positivement cette prise en compte anticipée.

Dans le projet de DOO, Geudertheim est identifiée comme un « pôle local » (niveau 4) de l'armature urbaine du territoire SCoT. Ces pôles locaux ont vocation à être des centres de proximité et doivent être confortés par l'accueil de services et d'équipements de proximité. Des extensions urbaines et résidentielles mesurées y sont donc possibles.

En l'absence de SCoT, le projet de PLU doit se rendre compatible directement avec les documents de planification de rang supérieur. Le territoire de Geudertheim est ainsi concerné par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est (Cf. paragraphe 2.2 ci-après) ainsi que le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027 et le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Ill-Nappe-Rhin.

L'évaluation environnementale présente de manière satisfaisante l'articulation du projet de PLU avec le SDAGE et le SAGE. Elle expose les orientations principales de ces documents et les mesures prises dans le PLU pour assurer la compatibilité avec celles-ci.

## **2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est**

Le rapport environnemental expose les règles du SRADDET et les mesures prises dans le PLU pour être compatible avec celles-ci.

C'est notamment au regard des objectifs de sobriété foncière (règle n°16 du SRADDET) que la commune doit définir sa projection de consommation d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour rappel, l'objectif régional est de réduire la consommation d'ENAF de 50 % d'ici 2030 et de 75 % d'ici 2050 par rapport à une période de référence de 10 ans définie par la collectivité.

L'Ae note avec intérêt l'objectif du PLU de modérer d'au moins 50 % la consommation d'ENAF à l'horizon 2031 par rapport à celle réalisée sur la période 2011-2021, respectant les objectifs du SRADDET mais également et dès à présent ceux de la Loi Climat et Résilience (LCR). Cette dernière impose, en effet, une division par 2 du rythme de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 par rapport aux 10 années précédant la promulgation de la loi et introduit la trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Selon le rapport, la consommation foncière à Geudertheim pour la période de 2011 à 2021<sup>24</sup> représente une superficie totale de 12,2 ha. Cette consommation d'espaces en extension concerne à la fois l'habitat et les activités économiques.

L'Ae signale que, selon le site ministériel sur l'artificialisation des sols<sup>25</sup>, le bilan de référence de consommation d'ENAF (du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 1<sup>er</sup> janvier 2021) pour la LCR s'établit à 20 ha pour la commune de Geudertheim.

La commune envisage, à travers l'application de son PLU, la consommation en extension de l'urbanisation de 1,5 ha à court terme pour le développement économique et 1,67 ha pour l'habitat à partir de 2027. Elle comptabilise également 1,18 ha de dents creuses qui seront urbanisées d'ici 2031. Ainsi, avec une consommation foncière de 4,35 ha pour la période 2021-2031, le projet de PLU s'inscrit dans les trajectoires de réduction du SRADDET et de la LCR à l'échéance 2030.

Le projet de PLU prévoit une seconde phase d'urbanisation pour la période 2031-2040 avec 0,59 ha de dents creuses consommées et une seconde extension urbaine pour l'habitat de 1,76 ha ouverte à l'urbanisation à partir de 2032, soit 2,35 ha, ce qui lui permet d'être compatible, à ce stade, avec l'objectif de réduction de 75 % de la consommation foncière du SRADDET pour 2050.

Toutefois, l'Ae rappelle l'introduction par la LCR de la trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) à

<sup>24</sup> Données transmises par la municipalité de Geudertheim et issues du registre des permis de construire pour la période allant de 2011 à 2021.

<sup>25</sup> <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

l'horizon 2050 et invite la commune à intégrer, dès à présent, cet objectif pour la période 2032-2050. Le SRADDET a lui-même engagé en 2023 sa mise en compatibilité avec la LCR, ce qui nécessitera une modification de sa règle n°16 de réduction de 75 % de la consommation foncière d'ici 2050 et donc en cascade, une modification du SCoTAN et du PLU de Geudertheim.

### **3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement**

#### **3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols**

##### **3.1.1. L'habitat**

###### Projections démographiques et définition des besoins en logements

La commune de Geudertheim connaît une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies. Si le rythme de croissance a ralenti au cours des années 2000 et début 2010, il retrouve le niveau antérieur depuis 2014 avec un taux moyen annuel de + 1,6 % entre 2014 et 2020. La commune a ainsi gagné 244 habitants sur cette période grâce à des soldes naturel et migratoire tous deux positifs. Cette attractivité est due à sa proximité avec les villes de Strasbourg et Haguenau et à son cadre de vie villageois.

La commune souhaite poursuivre de manière mesurée cette dynamique démographique et prévoit une croissance plus faible de + 0,7 %/an pour atteindre un maximum de 3 000 habitants d'ici à 2040.

La taille des ménages s'établit à 2,35 personnes par ménage en 2020 et a diminué de 0,20 points depuis 2009. La commune projette la poursuite du desserrement des ménages pour atteindre 2,25 personnes par ménage en 2040, soit une baisse raisonnable de 0,10 points.

À noter que le rapport de présentation s'appuie sur des données de 2018 pour établir ses projections démographiques. Ainsi, la projection démographique de 3 000 habitants à l'horizon 2040 représente, selon le dossier, 436 habitants supplémentaires par rapport à 2018.

Les besoins en logements sont estimés à 194 unités pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants et à 72 unités pour tenir compte du desserrement des ménages, soit un nombre total de logements à produire de 266 unités entre 2018 et 2040.

Le rapport précise que sur le projet global de 266 logements à produire, 39 ont déjà été réalisés entre 2018 et 2021 et qu'il reste donc 227 logements à réaliser dans le cadre du projet de PLU 2022-2040.

###### Potentiel de production en renouvellement urbain et vacance de logements

Pour produire les 227 logements nécessaires à son projet de développement communal, la commune a analysé les potentialités de construction de logements à l'intérieur du tissu urbain, en densification et renouvellement urbain.

En prenant en compte les parcelles de minimum 400 m<sup>2</sup>, la surface des dents creuses relevée est de 4,68 ha. Après déduction d'un taux de rétention foncière d'environ 40 %, la surface potentiellement consommée en dents creuses d'ici à 2040 serait de 2,9 ha. La densité résidentielle retenue est de 28 logements/ha, soit un potentiel de 82 logements.

Une vaste dent creuse est également identifiée sur la commune et est, selon le dossier, en cours d'aménagement dans le cadre d'une Association foncière urbaine (AFU)<sup>26</sup>, sans plus de détails.

Le potentiel de « réhabilitation/rénovation/démolition-reconstruction » est quant à lui estimé à une soixantaine de logements d'ici 2040.

Le rapport fait état d'une vacance élevée du parc de logement en 2018 avec 185 logements vacants, soit un taux de 14,7 %. Selon le dossier, cette vacance pourrait correspondre en grande partie aux logements neufs réalisés entre 2013 et 2018 (lotissement situé au nord de la commune)

<sup>26</sup> Regroupement de propriétaires fonciers facilitant l'aménagement et la valorisation de terrains. C'est également une procédure d'urbanisme opérationnel permettant de mener à bien la réalisation d'un projet urbain.

dont un certain nombre était en attente d'occupation au moment du recensement. Le dossier précise que 12 à 15 % des logements anciens (antérieurs à 1945) sont vacants soit environ 25 logements. L'Ae relève que le taux de vacance était toujours élevé en 2020 et atteignait 12,5 % soit 161 logements<sup>27</sup>, mais le dossier indique que la commune a réalisé un recensement exhaustif des biens vacants en 2022 et que seulement 43 logements seraient actuellement vacants, soit un taux de vacance réduit à moins de 4 %. L'Ae note cette forte diminution de logements vacants et encourage la commune à poursuivre cet effort pour maintenir un taux de vacance raisonnable (entre 4 et 6 % maximum), la mobilisation de logements vacants permettant de réduire les besoins de logements à créer en extension de l'urbanisation.

Le potentiel de remise sur le marché des logements inoccupés est intégré au potentiel de réhabilitation/rénovation cité ci-avant sans que ne soit clairement détaillé l'objectif de reconquête de la vacance.

***Pour une meilleure information, l'Ae recommande de cibler un objectif chiffré de logements vacants à mobiliser.***

Au total, environ 140 logements, sur les 227 à produire, seront réalisés en renouvellement urbain et densification.

#### Les zones d'extension urbaine AU

En considérant la réalisation d'environ 140 logements en renouvellement urbain, il reste donc 85 logements à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine pour répondre aux objectifs démographiques de la commune.

Le projet de PLU applique une densité résidentielle moyenne d'environ 25 logements/ha en cohérence avec les orientations du SCoTAN et prévoit 2 zones d'extension (zones 1AU) de 1,67 ha et 1,76 ha, soit une extension urbaine à vocation résidentielle d'une surface totale de 3,43 ha.

Comme indiqué dans le paragraphe 2.2 ci-avant, le projet de PLU prévoit un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces 2 secteurs en extension. Le secteur 1 de 1,67 ha pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2027, tandis que le secteur 2 pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2032. Le dossier précise que cet échéancier permet à la commune d'absorber progressivement l'augmentation de la population.

Cet échéancier prévisionnel est fixé au sein des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles mais n'est pas spécifié dans le règlement littéral du PLU qui indique que les zones 1AU sont immédiatement constructibles sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, l'Ae note que pour un meilleur phasage, l'ouverture du secteur 2 devrait être conditionnée au remplissage du secteur 1.

***L'Ae recommande d'indiquer, pour une meilleure cohérence entre les pièces du dossier de PLU, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU dans le règlement littéral. Elle recommande également de conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 au remplissage effectif du secteur 1.***

### **3.1.2. Les activités**

L'offre en commerces et services de proximité est jugée satisfaisante et en cohérence avec le nombre d'habitants de la commune. De plus, plusieurs vastes zones d'activités existent aux alentours de Geudertheim.

La commune dispose d'une micro-zone d'activités localisée dans la partie sud du territoire qui comprend une vingtaine d'entreprises dans le secteur de l'industrie et de l'artisanat. Le rapport précise que tous les lots de la zone sont actuellement occupés et qu'aucun potentiel foncier mobilisable à court ou long terme n'est identifié.

27 Données INSEE 2020.

Aussi, en vue de permettre l'implantation de nouvelles activités et répondre aux besoins des artisans locaux sur le territoire communal, le projet de PLU prévoit une zone d'extension de 1,5 ha de la zone d'activités économiques existante (zone 1AUx).

Le rapport évoque des discussions au niveau de la communauté de communes en fonction des surfaces inscrites dans les différents PLU communaux, en prévision du passage au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) et dans un objectif de prise en compte de la Loi Climat et Résilience. Il indique également que la surface retenue dans le projet de PLU est nettement supérieure à ce qui pourrait éventuellement être retenu après discussion.

L'Ae s'interroge sur le maintien de cette zone à urbaniser en extension au regard de la logique intercommunale qui pourrait être mise en place dans le cadre du PLUI et de la présence de nombreuses autres zones d'activités aux alentours.

***L'Ae recommande d'évaluer les besoins économiques à l'échelle de l'intercommunalité et de tenir compte du taux de remplissage des zones d'activités alentour, et le cas échéant, de justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 1,5 ha sur la commune de Geudertheim.***

### **3.1.3. Les équipements et les services (sport, culture, tourisme, loisirs...)**

Geudertheim dispose d'une offre en équipements développée en cohérence avec la dimension de la commune. Les équipements sont regroupés au sein du secteur Ue dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif. Il comprend le cimetière et le site du Waldeck où se trouvent des équipements sportifs et de loisirs ainsi qu'une déchetterie.

## **3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques**

### **3.2.1. Les zones naturelles**

L'état initial de l'environnement du dossier de PLU met en exergue les enjeux pour les milieux naturels et le paysage de la commune. Il s'agit notamment de préserver la ceinture de vergers qui subsiste sur la partie ouest de la zone urbaine, d'améliorer les franges urbaines au nord et à l'est, de préserver la vallée de la Zorn et les milieux humides associés ainsi que les espaces boisés du sud. Le plateau de Geudertheim au nord constitue également une mosaïque paysagère et agricole remarquable composée de prairies, de cultures en étage et d'éléments boisés à préserver.

Le projet de PLU tend à préserver l'ensemble de ces espaces par un classement en secteur naturel Nn qui correspond aux secteurs comprenant les vastes ensembles naturels et paysagers à préserver. Une partie est également classée en zone agricole.

#### Les zones Natura 2000

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000<sup>28</sup>. L'évaluation environnementale du PLU présente les sites les plus proches : les zones spéciales de conservation (ZSC) « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » et « Massif forestier de Haguenau » et la zone de protection spéciale (ZPS) « Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg », situées toutes trois dans un rayon de 5 km.

Au regard, des zones concernées par les projets d'aménagement et des habitats et espèces ayant permis la désignation des sites, l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 conclut à l'absence d'incidence négative du projet de PLU sur le réseau Natura 2000.

L'Ae partage ces conclusions.

<sup>28</sup> Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

#### Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Geudertheim est concerné par 3 ZNIEFF<sup>29</sup> de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2 :

- la ZNIEFF de type 1 « Vallée de la Zorn de Dettwiller à Geudertheim » ;
- la ZNIEFF de type 1 « Terrasses sablonneuses et zones humides du Riedweg à Geudertheim » ;
- la ZNIEFF de type 1 « Forêts du Herrenwald et de Grittwald à Brumath, Vendenheim et Geudertheim » ;
- la ZNIEFF de type 2 « Milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim » ;
- la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la basse Zorn et de ses affluents ».

Les ZNIEFF de type 1 sont classées en secteur Nn tout comme les espaces intégrés à la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Zorn et de ses affluents » et une partie de La ZNIEFF de type 2 « Milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim », le restant étant classé en zone agricole. Une petite partie de cette ZNIEFF est néanmoins comprise dans le périmètre des zones à urbaniser (1AU).

**L'Ae recommande de classer en zone agricole inconstructible l'ensemble des espaces agricoles compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim ».**

#### Les zones humides et les cours d'eau

Le territoire de Geudertheim est traversé par le cours d'eau de la Zorn et son affluent le Rothgraben ainsi que par le Lohgraben en limite communale nord et le Schaflachgraben dans la partie sud. Les cours d'eau sont accompagnés d'une ripisylve bien présente.

Afin de préserver ces cours d'eau et leurs abords, le règlement du PLU interdit toute nouvelle construction sur une emprise de 6 mètres de part et d'autres des berges en zone urbaine et sur une emprise de 15 mètres en zone naturelle (N) et agricole (A). Les cours d'eau sont classés en secteur Nn.

Une zone humide remarquable est recensée dans le SDAGE, il s'agit de la Zorn et du complexe de zones inondables qui l'accompagne. Elle est également intégrée au secteur Nn.

Le territoire est également concerné par la présence de « zones à dominante humide » (ZDH)<sup>30</sup>. On les retrouve dans la vallée de la Zorn et au nord dans le secteur du Lohgraben ainsi que dans les espaces boisés du sud au niveau des cours d'eau. Ces zones correspondent principalement à des espaces de prairies.

Un plan d'eau et les boisements qui l'encadrent sont également identifiés en tant que ZDH.

L'ensemble des ZDH est classé en secteur Nn dans le PLU, à l'exception du plan d'eau qui est intégré au secteur d'équipement Ue.

**L'Ae recommande d'exclure du zonage Ue le plan d'eau et les boisements qui l'entourent dont l'ensemble constitue une zone à dominante humide et de l'intégrer au secteur naturel Nn.**

L'Ae relève que le règlement graphique du PLU gagnerait à matérialiser, par une trame spécifique, la zone humide remarquable ainsi que les ZDH.

Des prospections ont été menées dans le cadre de la révision du PLU pour déterminer les emprises des zones humides effectives qui ont permis d'exclure les zones à urbaniser (1AU et 1AUx) des zones potentiellement humides.

#### Les espaces boisés

Les espaces boisés forment un grand ensemble au sud du territoire communal. Ils sont classés en

29 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

30 D'après le zonage d'inventaire des zones à dominante humide de la DREAL présenté dans le dossier.

zone naturelle Nn.

L'Ae regrette que la protection au titre des Espaces boisés classés (EBC)<sup>31</sup> qui couvre l'essentiel des forêts de la commune dans le PLU en vigueur n'ait pas été renouvelée dans le PLU révisé.

**L'Ae recommande de maintenir en Espaces boisés classés (EBC) les forêts de la commune.**

#### Plans nationaux et régionaux d'action en faveur des espèces

Le territoire de Geudertheim est concerné par plusieurs plans nationaux d'action (PNA) et régionaux (PRA).



Figure 2: photographies de Grand Hamster, Pélobate brun et Pie-grièche grise - Source : INPN

Selon le rapport environnemental du PLU, le territoire communal est concerné par le PNA Grand Hamster et 2 terriers ont été recensés lors de prospections menées entre 2010 et 2013. Comme indiqué ci-avant, une partie des zones à urbaniser 1AU est intégrée à la ZNIEFF de type 2 « Milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim » : 1,28 ha du secteur 2 et 0,029 ha du secteur 1.

Le territoire est également concerné par des zones à enjeux faible et moyen pour le Pélobate brun (amphibien) sur le secteur sud-ouest du village entre la Zorn et le Rothgraben. Ces espaces sont classés en secteur Nn dans le PLU.

Des zones à enjeux faible et moyen concernant le Crapaud Sonneur à ventre jaune se trouvent également sur le territoire dans sa partie nord. Ces espaces sont principalement classés en zone agricole et naturelle.

Le territoire de Geudertheim est également concerné par des zones à enjeu moyen pour la Pie-grièche grise, dans la partie sud du village et sur les espaces agricoles situés au sud de la zone d'activités. La zone 1AUx est donc concernée par un enjeu moyen pour cette espèce.

**L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats d'espèces protégées.**

**L'Ae recommande de préciser que les maîtres d'ouvrage des projets devront se conformer à la législation en vigueur relative aux espèces protégées.**

#### La trame verte et bleue<sup>32</sup> et la nature ordinaire

Le rapport environnemental mentionne la présence de plusieurs continuités écologiques

31 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, endos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Selon les dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

32 La Trame Verte et Bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.



régionales de la trame verte et bleue (TVB) inscrites au Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Alsace annexé au SRADDET. Il s'agit du réservoir de biodiversité de la vallée de la Zorn et de corridors écologiques des milieux prairiaux et forestiers. La Zorn et le Lohgraben constituent des corridors aquatiques de la trame bleue. Les espaces boisés du sud forment des réservoirs biologiques forestiers.

Le projet de PLU décline également la TVB affinée à l'échelle communale qui répertorie la trame forestière, la trame des milieux ouverts et la trame bleue humide.

Ces éléments sont protégés par le zonage Nn dans le PLU et les zones ouvertes à l'urbanisation se trouvent en dehors ces continuités écologiques régionales et locales.

Par ailleurs, le projet de PLU identifie dans son règlement graphique des Éléments remarquables à protéger (ERP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit des milieux boisés, arborés et bocagers situés à l'extrémité nord du ban communal et le long de la Zorn en entrée de village, des vergers situés sur la partie ouest du village et du plateau de Geudertheim au nord.

L'Ae note que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU révisé a pour objectifs de protéger certains arbres remarquables du village et de préserver les haies et bosquets au sein des espaces agricoles. Or, ces objectifs ne trouvent pas d'application dans les pièces réglementaires du PLU. Aucun alignement d'arbres ou de haies n'est protégé au titre des ERP ou des EBC dans le PLU révisé alors que plusieurs d'entre eux étaient pourtant identifiés en tant que tel dans le PLU en vigueur. C'est le cas, par exemple, de la haie présente en limite est de la zone d'activité.

**L'Ae regrette cette absence de protection alors qu'il s'agit de milieux naturels à fort intérêt pour la biodiversité et les paysages et qui constituent généralement des habitats d'espèces protégées.**

Les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU et 1AUx) sont majoritairement occupées par des grandes cultures ne présentant pas, selon le dossier, d'intérêt écologique particulier. Néanmoins, un quart de la superficie de la zone 1AU secteur 1 correspond à un verger, formant une transition paysagère avec l'espace agricole attenant. L'OAP du secteur dispose de conserver un écran paysager en limite est d'une dizaine de mètres de large et de conserver de préférence les arbres existants. L'Ae relève que dans une logique d'application de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » ERC<sup>33</sup> - notamment dans ses dimensions d'évitement et de réduction - dès le stade du PLU, une protection spécifique appliquée à ce verger permettrait d'assurer pleinement son intégrité.

**L'Ae recommande de protéger au titre des Éléments remarquables à protéger ou des Espaces boisés classés les haies, alignements d'arbres et bosquets présents sur le territoire et notamment en zone agricole, ainsi que le verger situé en zone 1AU.**

### 3.2.2. Les zones agricoles

Les espaces agricoles occupent 39 % du territoire, principalement sur la partie nord du ban communal, et sont notamment dédiés à la culture céréalière intensive. Le projet de PLU classe en 3 secteurs distincts ces espaces agricoles avec 235,9 ha en secteur agricole constructible (Ac), 168,7 ha en secteur n'autorisant pas l'élevage (autour du village) et 38,3 ha en secteur agricole inconstructible (Aa).

**L'Ae réitère sa recommandation d'étendre le zonage agricole inconstructible (Aa) à l'ensemble des espaces agricoles qui font partie du périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim ».**

33 La séquence « éviter, réduire, compenser » est codifiée à l'article L.110-1 II du code de l'environnement. Elle implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; et enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ; ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité.

### 3.3. Les risques et nuisances

#### 3.3.1. Les risques naturels

##### Le risque inondation

Le territoire communal est sujet à un risque d'inondation par débordement lent de cours d'eau et est soumis à un plan de prévention des risques inondations (PPRI) des bassins versants de la Zorn et du Landgraben. Le règlement du PPRI est annexé au PLU révisé.

La zone inondable « à préserver » du PPRI correspond en grande partie à la vallée de la Zorn et est classée en zone naturelle dans le PLU. Certaines portions de la zone urbaine sont également classées dans le PPRI en zone constructible sous condition mais sont classées en zone urbaine (Ua ou Ub) dans le PLU révisé sans distinction.

L'Ae note que le règlement écrit du PLU ne mentionne pas la présence de ce risque, ni pour la zone naturelle, ni pour les zones bâties et que la zone inondable n'est plus matérialisée par une trame spécifique sur le règlement graphique alors qu'elle l'était dans le PLU en vigueur.

L'Ae rappelle l'obligation réglementaire de faire apparaître dans le règlement graphique du PLU les secteurs concernés par des risques naturels<sup>34</sup>. En outre, pour la bonne information du public, le règlement écrit du PLU pourrait disposer que les occupations et les utilisations des sols dans les secteurs inondables sont subordonnées au respect du règlement du PPRI.

**L'Ae recommande de matérialiser la zone inondable sur le règlement graphique du PLU révisé et, pour la bonne information du public, de renvoyer explicitement aux dispositions constructives du PPRI dans le règlement écrit du PLU.**

##### Les mouvements de terrain et coulées d'eaux boueuses

Le rapport environnemental mentionne un risque moyen à élevé de coulées d'eaux boueuses (aux moins 5 épisodes importants ces 10 dernières années) sur la partie nord du territoire de Geudertheim. Le projet de PLU prévoit 2 emplacements réservés afin de créer et d'étendre des bassins d'orage qui serviront à limiter ce risque.

Les zones 1AU destinées à l'habitat sont susceptibles d'être concernées par le risque de coulées d'eaux boueuses. Les OAP sectorielles prévoient des dispositions pour limiter le ruissellement des eaux pluviales afin de limiter ce risque.

**L'Ae rappelle toute l'importance de protéger les haies en secteur agricole, voire d'en créer, qui sont des solutions naturelles pour limiter le ruissellement et l'érosion des sols.**

##### L'aléa retrait-gonflement des argiles

Le territoire de Geudertheim est sujet à l'aléa retrait-gonflement des argiles, de niveau faible sur sa partie sud et moyen sur sa partie nord dont la zone bâtie, comme l'indique le rapport environnemental. En revanche, les pièces réglementaires du PLU n'évoque pas la présence de ce risque et ne renvoie pas aux recommandations constructives.

**L'Ae rappelle que, conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020, les secteurs concernés par les aléas fort et moyen de retrait-gonflement des sols argileux doivent être reportés sur le plan graphique du PLU.**

**L'Ae recommande de mentionner la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les règlements écrit et graphique du PLU et de renvoyer au guide de l'État portant sur les recommandations pour les constructions.**

##### Les autres risques naturels

Le rapport environnemental mentionne les autres risques naturels qui concernent tout ou partie de la commune à savoir un risque de séisme modéré et un risque radon faible sur l'ensemble du territoire communal.

<sup>34</sup> Article R.151-31 du code de l'urbanisme.

L'Ae relève une nouvelle fois que ces risques ne sont pas mentionnés dans les autres pièces du PLU.

***L'Ae recommande, pour la bonne information du public, de préciser la nature des risques qui affectent les différents zones délimitées dans le PLU dans le règlement écrit et de reporter ces risques sur le règlement graphique.***

### 3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances

Une installation classée pour l'environnement (ICPE) soumise à autorisation est recensée sur le ban communal de Geudertheim.

Le territoire est également concerné par un risque de transport de matières dangereuses via les canalisations de gaz naturel qui le traversent. Les canalisations et leurs bandes de servitudes d'utilité publique (SUP) sont reportées sur le plan des Servitudes d'utilité publique (SUP) annexé au PLU.

12 anciens sites industriels ou activités de service sont répertoriés sur CASIAS<sup>35</sup> ainsi qu'un site pollué ou potentiellement pollué inscrit sur BASOL<sup>36</sup> à Geudertheim.

Le règlement graphique du PLU matérialise l'ancienne décharge présente au nord du ban.

Par ailleurs, le sud du territoire de Geudertheim est traversé par une ligne ferroviaire et l'autoroute A35 qui font, toutes les deux, l'objet d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Les secteurs affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sont reportés sur un document graphique annexé au PLU.

Les zones ouvertes à l'urbanisation se localisent à distance des risques et nuisances anthropiques.

L'Ae n'a pas de remarque sur ces points.

### 3.4. La gestion de la ressource en eau

#### La ressource en eau potable

Geudertheim est concernée par 4 périmètres de protection rapprochée et éloignée de captages d'alimentation en eau potable situés à Geudertheim et Bietlenheim. Les périmètres sont reportés sur le plan des servitudes annexé mais pas sur le règlement graphique du PLU. L'arrêté de déclaration d'utilité publique n'est pas annexé au PLU.

Les espaces concernés par ces périmètres sont classés en zone naturelle et en zone urbaine pour ceux situés au sein de la zone bâtie mais le règlement écrit ne mentionne pas, pour les zones concernées, l'existence de périmètres de protection.

Pour une meilleure lisibilité et assurer la bonne prise en compte des périmètres de protection, ***L'Ae recommande de reporter a minima les tracés des périmètres de protection rapprochée sur le règlement graphique du PLU et de mentionner l'existence de ces périmètres dans le règlement écrit pour les zones concernées. Elle recommande également d'annexer la déclaration d'utilité publique au PLU.***

#### Le système d'assainissement

Geudertheim dispose d'un système d'assainissement collectif. Le plan du réseau d'assainissement est annexé au PLU.

Les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration intercommunale de la Basse-Zorn située sur la commune de Weyersheim.

La station a une capacité nominale de 30 000 EH (Équivalents-Habitants) et la charge maximale

<sup>35</sup> La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

<sup>36</sup> Base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

en entrée est de 28 205 EH en 2021<sup>37</sup>. Elle est conforme en performance et en équipements. Selon la collectivité, la station d'épuration est en capacité d'assurer l'accueil de nouvelles populations.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

#### La gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU révisé stipule que des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...).

Le PLU vise également à limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant les espaces de pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Des dispositions sont ainsi édictées dans le règlement des zones U et 1AU afin de réserver un minimum de 30 % de la surface du terrain de l'opération en espace de pleine terre.

Les OAP sectorielles disposent également que les aménagements devront rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, notamment par la limitation des surfaces imperméabilisées.

L'Ae souligne positivement ces dispositions.

### 3.5. Le climat, l'air et l'énergie

#### Les mobilités et les transports

Le mode de transport le plus utilisé pour les déplacements est la voiture, notamment pour les trajets domicile-travail. La bonne accessibilité autoroutière vers l'Eurométropole de Strasbourg favorise cet usage. La part des transports en commun est relativement faible car ceux-ci restent moins attractifs que la voiture, notamment pour se rendre sur Strasbourg.

Plusieurs gares se trouvent dans les communes voisines de Geudertheim dont la gare de Hoerdts reliée par une piste cyclable en site propre. 2 autres pistes cyclables sont en projet en direction de Bietlenheim et Brumath.

Des emplacements réservés sont identifiés dans le projet de PLU pour permettre la réalisation de pistes cyclables sur la commune et les OAP sectorielles prévoient des mobilités actives internes au site pour assurer leur connexion avec la piste cyclable existante.

**L'Ae recommande de joindre au PLU un schéma de principe des itinéraires piétons et cyclables existants à préserver et à créer.**

#### Le développement des énergies renouvelables

Le rapport environnemental présente brièvement les potentialités de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal, sans toutefois identifier les espaces propices à leur implantation.

**L'Ae recommande de déterminer les secteurs propices aux implantations d'énergies renouvelables, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement, pour retenir ceux de moindre impact environnemental et de mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque offert sur les surfaces existantes : toitures des bâtiments, parcs de stationnements...**

### 3.6. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

L'évaluation environnementale présente les indicateurs de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU à échéance 6 ans.

Une douzaine d'indicateurs est définie au regard des objectifs énoncés dans le PADD : maîtrise du développement urbain, renouvellement urbain, mixité sociale, prévention des risques naturels, mobilité, protection des paysages et de la biodiversité. Les indicateurs sont assortis d'un état initial

<sup>37</sup> <https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-026752902408>

(T0), de la fréquence de suivi, de la source de données et de la couverture géographique qu'ils concernent. L'Ae relève l'absence des valeurs cibles des indicateurs.

***L'Ae recommande de compléter le tableau des indicateurs avec les valeurs cibles et par les mesures correctrices prévues en cas de non atteinte des objectifs.***

### 3.7. Le résumé non technique



Le dossier comprend un résumé non technique qui synthétise de manière très succincte mais relativement satisfaisante le projet, les enjeux et l'évaluation environnementale.

METZ, le 24 octobre 2023

Le Président de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
par délégalion,

Jean-Philippe MORETAU

- **Direction départementale des territoires - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin**

 <b>PRÉFET DU BAS-RHIN</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>		<b>Direction départementale des territoires</b>
Affaire suivie par : Maxime GAL Tél : Mél : ddt-cdpnaf67@bas-rhin.gouv.fr Réf :	Strasbourg, le 25 octobre 2023	
	La préfète du Bas-Rhin à Monsieur le Maire de Geudertheim	
<b>Objet : Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin sur l'arrêt du plan local d'urbanisme de la commune de Geudertheim</b>		
La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin (CDPENAF) a statué, en application des dispositions des articles L. 153-16, L. 151-13 et L. 142-5 du code de l'urbanisme, lors de sa séance du 3 octobre 2023, sur le plan local d'urbanisme (PLU) de Geudertheim, que vous lui avez soumis.		
<b>Sur l'arrêt du PLU</b>		
<b>Sur les secteurs 1AU</b>		
Le projet de PLU prévoit l'ouverture de 2 zones 1AU représentant une surface totale de 3,43 ha. 85 logements y sont projetés.		
En termes de densité, les superficies prévues pour les 85 logements sont justement dimensionnées et en cohérence avec le projet, en révision, du schéma de cohérence territoriale d'Alsace du Nord.		
La commission souligne des besoins en logements modérés et raisonnables, en cohérence avec les besoins et les hypothèses démographiques émises dans le PLU. Les deux secteurs 1AU reprennent les contours de l'ancien PLU. Ils sont compacts et en continuité de l'urbanisation existante.		
Elle note que l'urbanisation de ces zones tend à exposer de nouvelles populations à l'aléa « coulées d'eaux boueuses » et, qu'en ce sens, la commune doit mettre en œuvre l'ensemble des mesures nécessaires pour diminuer l'exposition et la vulnérabilité des biens et des personnes à ce risque.		
Elle remarque, qu'à terme, l'aménagement de ces deux secteurs viendrait soustraire 3,43 ha à l'activité agricole (grandes cultures dont maïs), majoré de l'emplacement réservé pour la création d'un bassin d'orage (0,22 ha).		
<b>Sur le secteur 1AUx</b>		
Direction départementale des territoires Tél : 03 88 88 91 00 www.bas-rhin.gouv.fr 14 rue du Maréchal Juin CS 10311 67084 Strasbourg Cedex		

Le PLU prévoit l'ouverture de 1,50 ha pour l'extension de la zone d'activité (1AUx). Ce secteur est dans le prolongement direct de la zone d'activité (classée Ux).

La commission constate l'absence d'espaces réellement disponibles à l'échelle de l'intercommunalité pour accueillir des entreprises dans une zone d'activité. Elle note l'existence d'une démarche intercommunale pour la définition et la localisation des différentes zones d'activités économiques à vocation artisanale sur le territoire.

Elle remarque, qu'à terme, l'aménagement de la zone d'activité viendrait soustraire 1,50 ha à l'activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### **Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Au bilan, le projet ouvre 4,83 ha à l'urbanisation. L'aménagement de ces zones viendrait soustraire 3,87 ha de surfaces déclarées à la PAC.

La commission note qu'un exploitant est impacté à hauteur de 7,49 % des surfaces qu'il déclare à la PAC, par les zones 1AU et 1AUx. Elle remarque qu'il s'agit d'un exploitant individuel disposant d'une micro exploitation de céréales (11,58 ha), dont le siège d'exploitation se situe à Geudertheim.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un avis **favorable**, au titre de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, sur le projet de PLU.

Elle invite la commune à poursuivre ses efforts en matière de prévention du risque « coulées d'eaux boueuses » et ce, le plus en amont possible, pour réduire l'exposition et la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis de l'aléa. Elle encourage la commune à reporter, dans son PLU, les différentes études menées sur cet aléa à Geudertheim.

L'avis ci-dessus tient lieu d'avis de la commission, demandé par le Préfet, au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme relatif à la dérogation à l'urbanisation limitée. Celui-ci est donc **favorable**.

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

La commune de Geudertheim entend créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) classé Nc et d'une surface de 1,02 ha, au sud de son ban, pour autoriser les constructions et installations liées aux activités de la fédération de chasse, qui dispose déjà d'un site.

La commission note que le STECAL contribue au maintien et au développement du site de la fédération des chasseurs du Bas-Rhin. Sa délimitation, limitée aux parcelles de la fédération, est en cohérence avec les recommandations formulées par la CDPENAF en date du 21 avril 2021.

Toutefois, elle note que le règlement autorise une augmentation maximale du site à raison de 800 m<sup>2</sup> qui au regard de la taille du secteur et des besoins identifiés (extension bureaux, hangar de stockage, carport) mériterait d'être plus amplement détaillée dans le PLU.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un avis **favorable** sur le STECAL, dénommé Nc, pris en application de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

En application de l'alinéa 8 de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, l'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.

Le président de la commission départementale  
de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers du Bas-Rhin

  
Benoit VIDON

départementale  
Tél : 03 88 88 91 00  
www.bas-rhin.gouv.fr  
14 rue du Maréchal Juin - 67064 Strasbourg Cedex



## • Collectivité européenne d'Alsace



### Rapport du Président

Commission permanente  
du vendredi 20 octobre 2023  
N° CP-2023-8-12-2  
N° applicatif 7160

12<sup>ème</sup> Commission  
Commission Centre Alsace et de l'équité territoriale

**Service instructeur**  
Direction aménagement, contractualisation,  
Ingénierie

#### **PROPOSITION D'AVIS DE LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE SUR LES PROJETS DE PLANS LOCAUX D'URBANISME ARRÊTÉS DES COMMUNES DE DACHSTEIN, DE GEUDERTHEIM ET D'ILLZACH**

Résumé : La Collectivité européenne d'Alsace suit l'élaboration et la révision des plans locaux d'urbanisme sur son territoire, au titre de sa mission de Personne publique associée (PPA) aux documents d'urbanisme.

Le rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente d'adopter les projets d'avis favorables de la Collectivité européenne d'Alsace sur les projets de PLU arrêtés des communes de DACHSTEIN (avec une demande), de GEUDERTHEIM et d'ILLZACH (avec des observations).

Après analyse des projets de plan locaux d'urbanisme (PLU) arrêtés qui ont été transmis à la Collectivité européenne d'Alsace, il est proposé d'émettre un avis favorable aux projets de PLU arrêtés des communes de DACHSTEIN, de GEUDERTHEIM et d'ILLZACH dont les orientations s'inscrivent pour l'ensemble en cohérence avec les enjeux de la Collectivité européenne d'Alsace.

Concernant DACHSTEIN, l'avis favorable est assorti de la demande d'instaurer au règlement pour les zones UXc et 1AUX un recul hors agglomération de 15 m par rapport à l'axe de la RD 93 pour toutes les constructions.

Concernant ILLZACH, l'avis favorable est assorti d'observations dont la liste figure en annexe.

Les documents sont disponibles à l'attention des personnes intéressées auprès de la DGA Attractivité / Direction de l'Aménagement, Contractualisation et Ingénierie.

Les projets de PLU des communes de GEUDERTHEIM et de DACHSTEIN ont été présentés aux membres de la Commission territoriale Ouest Alsace Saverne Molsheim le 2 octobre 2023 et ont recueilli un avis favorable.

1/2

Le projet de PLU de la commune d'ILLZACH a été présenté aux membres de la Commission territoriale de l'Agglomération mulhousienne le 6 octobre 2023 et a recueilli un avis favorable.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Signé (et homologué) par : Frédéric BERRY  
Date de signature : 12/10/2023  
Qualité : Président de la Communauté européenne d'Alsace

2/2

# ● PETR D'Alsace du Nord – SCOTAN

## - Avis sur l'ouverture à l'urbanisation



PROCES-VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU  
BUREAU SYNDICAL

Séance du jeudi 19 octobre à 16h

Espace CAIRE à Haguenau

Délibération DBS n°2023-IX-02 : Ouverture à l'urbanisation de zones naturelles à  
GEUDERTHEIM : accord du PETR

Rapport présenté par M. Denis RIEDINGER, Vice-Président.

Le 26 mars 2021, le conseil municipal de Geudertheim a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme approuvé le 9 septembre 2004.

La commune était couverte jusqu'au printemps 2017 par le schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS), approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2006. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017, Geudertheim, par le biais de la Communauté de communes de la Basse-Zorn, a intégré le périmètre du schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN). Cette situation ouvre une période transitoire durant laquelle aucun SCoT ne s'applique sur le territoire communal, ceci le temps que la révision du SCoTAN intègre les communes nouvellement rattachées à son périmètre.

Or, l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme dispose que « dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : 1° les zones à urbaniser [...] ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme [...] ».

Cependant, l'article L.142-5 du code de l'urbanisme dispose qu'« il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier [...] et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Par une délibération en date du 21 juillet 2023, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Geudertheim a été arrêté par le conseil municipal, qui doit avoir pour effet d'ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles ou agricoles. Ces ouvertures à l'urbanisation nécessitent l'accord du PETR de l'Alsace du Nord, que le bureau syndical a délégué pour exprimer.

Afin de limiter la consommation de l'espace, le projet de PLU de Geudertheim fixe l'objectif de réaliser au moins 60% des logements envisagés à l'horizon 2040 dans le cadre du renouvellement urbain, soit 138 logements sur un total de 227 logements envisagés entre 2021 et 2040.

Dans l'enveloppe urbaine (zone U), la commune de Geudertheim part sur l'hypothèse d'une vitesse d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2040 identique à celle de la décennie précédente. Ainsi, la surface potentiellement artificialisée d'ici 2040 au sein de l'enveloppe urbaine serait de 1,77 hectare.

Procès-verbal du Bureau syndical  
du jeudi 19 octobre 2023

- 2 -

Séance du jeudi 19 octobre à 16h

Espace CAIRE à Haguenau

**Délibération DBS n°2023-IX-02 : Ouverture à l'urbanisation de zones naturelles à  
GEUDERTHEIM : accord du PÉTR (suite)**

---

A cette consommation, il convient d'ajouter la surface des zones 1AU (1,67 ha pour la zone 1AU avec échéancier à 2027 et 1,76 ha pour la deuxième zone 1AU avec échéancier à 2032) et de l'extension de la zone d'activité d'une surface de 1,5 ha.

Au regard de ces éléments, la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2040 serait de 6,7 ha, soit une moyenne annuelle de 0,35 ha contre 0,88 ha pour la période de référence 2011-2021.

Cette consommation globale peut être découpée en deux pas de temps :

- Période 2021-2031 : 1,18 ha de dents creuses consommées + 1,67 ha pour la zone 1AU échéancier 2027 + 1,5 ha pour l'extension de la zone d'activité, soit un total de 4,35 ha soit 0,4 ha/an. Cette consommation d'espaces représente une modération de -50% par rapport à la période de référence.

- Période 2031-2040 : 0,59 ha de dents creuses consommées + 1,76 ha pour la zone 1AU échéancier 2032, soit un total de 2,35 ha soit 0,235 ha/an, ce qui représente une modération de -74% par rapport à la période de référence.

L'échéancier fixé au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les 2 zones 1AU permet d'assurer une cohérence temporelle.

En outre, est imposée une densité moyenne d'au moins 25 logements par hectare dans les opérations d'aménagement en extension urbaine ou dans les opérations en intra-muros de 50 ares minimum pour les opérations dont la vocation principale est l'habitat.

Séance du jeudi 19 octobre à 16h

Espace CAIRE à Haguenau

Délibération DBS n°2023-IX-02 : Ouverture à l'urbanisation de zones naturelles à  
GEUDERTHEIM : accord du PÉTR (suite)

**DECISION**

LE BUREAU SYNDICAL,

*Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.142-4 et L. 142-5,*

*Vu la délibération du conseil municipal de Geudertheim en date du 26 mars 2021 prescrivant la révision de son plan local d'urbanisme approuvé le 9 septembre 2004,*

*Vu la délibération du conseil municipal de Geudertheim, en date du 21 juillet 2023, arrêtant le projet de PLU de Geudertheim et dressant le bilan de la concertation,*

*Vu le schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord approuvé le 17 décembre 2015,*

*Vu la prescription de la révision n°2 du Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord, par délibération n°2018-II-04 du comité syndical du 07 septembre 2018,*

*Vu la délibération du comité syndical du PÉTR de l'Alsace du Nord en date du 28 août 2020 donnant délégation au bureau pour exprimer tout avis ou accord réglementairement exigé de la part du PÉTR, en particulier dans le cadre de procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme,*

*Vu la réception du dossier de PLU arrêté en date du 31 juillet 2023,*

*Vu l'exposé du Vice-Président,*

**Considérant** que les projets d'ouverture à l'urbanisation, représentant une surface totale de 5,5 hectares à l'horizon 2040, ainsi que les délimitations des zones « U », ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques, ne conduisent pas à une consommation excessive de l'espace, ne génèrent pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

Sur proposition du rapporteur,

A l'unanimité,

**Exprime** l'accord du PÉTR de l'Alsace du Nord à l'ouverture à l'urbanisation des zones définies par le projet arrêté, le 21 juillet 2023, du PLU de Geudertheim.

**Charge M.** le Vice-Président des formalités afférentes au présent accord.

Affiché au siège du PÉTR, le

03/11/2023

Pour ampliation

POUR extrait conforme,



Le Vice-Président  
Denis RIEDINGER

## - Avis sur le PLU



PROCES-VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU  
BUREAU SYNDICAL

Séance du jeudi 19 octobre à 16h

Espace CAIRE à Haguenau

**Délibération DBS n°2023-IX-01 : Avis relatif au projet de plan local d'urbanisme de GEUDERTHEIM**

---

Rapport présenté par M. Denis RIEDINGER, Vice-Président.

Le 26 mars 2021, le conseil municipal de Geudertheim a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme approuvé le 9 septembre 2004.

La commune était couverte jusqu'au printemps 2017 par le schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS), approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2006. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017, Geudertheim, par le biais de la Communauté de communes de la Basse-Zorn, a intégré le périmètre du schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN).

Cette situation ouvre une période transitoire durant laquelle aucun SCoT ne s'applique sur le territoire communal, ceci le temps que la révision du SCoTAN intègre les communes nouvellement rattachées à son périmètre.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune a été arrêté par le conseil municipal lors de sa séance du 21 juillet 2023.

### I. Demande d'avis du PETR de l'Alsace du Nord en charge du SCoT

L'article L. 153-16 du code de l'urbanisme dispose que le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration. Cet avis doit intervenir au plus tard trois mois après transmission du projet de plan (article R. 153-4 du code de l'urbanisme).

Ainsi, réceptionné le 31 juillet 2023, le PETR de l'Alsace du Nord a jusqu'au 31 octobre 2023 pour exprimer un avis. Faute d'avoir été exprimé dans ce délai, cet avis des personnes publiques associées est réputé favorable (article R. 153-4 du code de l'urbanisme).

### II. Eléments du projet de PLU de Geudertheim

#### A. Les éléments du rapport de présentation

##### ▪ La localisation géographique de la commune

La commune de Geudertheim est localisée dans le nord du Bas-Rhin, à une quinzaine de kilomètres au nord de Strasbourg et à une dizaine de kilomètres au sud de Haguenau, à vol d'oiseau.

Geudertheim est proche d'axes autoroutiers structurants (A35 et A4). Plusieurs gares ferroviaires existent à proximité : Weyersheim et Hoerdts à environ 5 min en voiture, Stephansfeld à environ 10 min et Brumath à environ 15 min.

Séance du jeudi 19 octobre à 16h

Espace CAIRE à Haguenau

**Délibération DBS n°2023-IX-01 : Avis relatif au projet de plan local d'urbanisme de GEUDERTHEIM (suite)**

La commune est également marquée par la proximité de pôles d'emplois importants, avec notamment la Plateforme d'activités de la Région Brumath ou la zone industrielle de Hoerd.

▪ **Eléments statistiques / chiffres clés**

La population de Geudertheim n'a cessé de croître entre 1968 et 2018, passant de 1450 à 2564 habitants. Entre 2013 et 2018, la commune a connu une phase importante de création de logements (266 au total), en particulier avec le lotissement situé au nord du village. La taille des ménages présente une moyenne de 2,40 personnes par ménage en 2018.

Avec 1245 logements au total, le parc résidentiel à Geudertheim se caractérise par une croissance continue depuis plusieurs décennies, avec une accélération au début des années 2010. Il est composé d'une majorité de propriétaires occupants, de près de 30% de logements collectifs et d'une part intéressante de logements de taille intermédiaire (40% de 3-4 pièces). Un parc social émerge depuis moins de 10 ans, avec environ 30 logements aidés aujourd'hui. Une résidence senior dans un moulin rénové offre 72 appartements depuis 2017. Le taux élevé de vacance affiché par l'INSEE en 2018, de 14,8%, illustre une situation transitoire, qui s'explique par de nombreux logements neufs en attente d'occupation lors du recensement (lotissement) et intègre une résidence privée de 70 logements. En effet, le marché immobilier était tendu les années précédentes avec un taux inférieur à 5%. En 2022, la commune comptabilise environ 43 logements vacants (32 maisons et 11 appartements).

Le tissu économique se caractérise par la présence d'une soixantaine de commerces et services de proximité, une zone d'activités économiques comprenant une vingtaine d'entreprises dans le secteur de l'industrie et de l'artisanat.

La commune accueille également une dizaine d'exploitations agricoles (élevage et culture).

▪ **Environnement et des risques**

Le territoire de Geudertheim fait partie de l'unité paysagère du « Kochersberg ». Il est marqué par la vallée alluviale de la Zorn au sud et par les collines de Geudertheim au nord. Le réseau hydrographique se compose de 4 cours d'eau : la Zorn, le Rothgraben, le Lohgraben, le Schaflachgraben.

La trame verte et bleue sur le territoire communal se compose d'un réservoir de biodiversité et de trois corridors écologiques accompagnés de cours d'eau. Le territoire est concerné par des zones à dominante humide essentiellement situées le long des cours d'eau principaux et par une zone humide remarquable le long de la Zorn.

La commune n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000, mais par la présence de 5 ZNIEFF. Le territoire de Geudertheim, dans sa totalité, se situe à la fois dans « l'aire historique » et dans « l'aire de reconquête » du hamster.

Le territoire de Geudertheim est soumis au risque d'inondation et est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Zorn Landgraben approuvé le 26 août 2010 pour les aléas suivants : crue à débordement lent de cours d'eau et remontées de nappes naturelles. On note également un risque de coulées d'eaux boueuses.

Séance du jeudi 19 octobre à 16h

Espace CAIRE à Haguenau

**Délibération DBS n°2023-IX-01 : Avis relatif au projet de plan local d'urbanisme de GEUDERTHEIM (suite)**

▪ **Le scénario de développement démographique et résidentiel retenu par la commune**

L'objectif de la commune est de maîtriser la croissance démographique et de l'échelonner dans le temps afin de limiter le développement urbain et d'assurer un fonctionnement adéquat des équipements publics. Ainsi, à l'horizon 2040, l'objectif est de ne pas dépasser les 3 000 habitants, ce qui représente un apport moyen de 22 habitants/an au maximum, une tendance similaire à celle observée ces dernières années sur la commune, soit un taux de variation annuelle moyen de 0,7% entre 2018 et 2040. Les besoins en logements s'élèvent par conséquent à 227 entre 2021 et 2040.

▪ **L'évaluation des besoins fonciers futurs et la modération de la consommation foncière**

Afin de modérer la superficie à mobiliser en extension urbaine, le projet de Geudertheim fixe l'objectif de réaliser au moins 60% des logements envisagés à l'horizon 2040 dans le cadre du renouvellement urbain, soit 138 logements sur un total de 227 logements envisagés entre 2021 et 2040.

Aussi, la loi Climat et Résilience impose à la commune de réduire d'au moins 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à l'horizon 2031 par rapport à celle réalisée lors de la période 2011-2021.

Dans l'enveloppe urbaine (zone U), la commune de Geudertheim part sur l'hypothèse d'une vitesse d'artificialisation des espaces NAF dans l'enveloppe urbaine (zone U) entre 2021 et 2040 identique à celle de la décennie précédente. Ainsi, la surface potentiellement artificialisée d'ici 2040 au sein de l'enveloppe urbaine serait de 1,77 hectare.

A cette consommation, il convient d'ajouter la surface des zones 1AU (1,67 ha pour la zone 1AU avec échéancier à 2027 et 1,76 ha pour la deuxième zone 1AU avec échéancier à 2032) et de l'extension de la zone d'activité d'une surface de 1,5 ha.

Au regard de ces éléments, la consommation totale d'espaces NAF sur la période 2021-2040 serait de 6,7 ha, soit une moyenne annuelle de 0,35 ha contre 0,88 ha pour la période de référence 2011-2021.

Cette consommation globale peut être découpée en deux pas de temps :

- **Période 2021-2031** : 1,18 ha de dents creuses consommées + 1,67 ha pour la zone 1AU échéancier 2027 + 1,5 ha pour l'extension de la zone d'activité, soit un total de 4,35 ha soit 0,4 ha/an. Cette consommation d'espaces représente une modération de -50% par rapport à la période de référence.

- **Période 2031-2040** : 0,59 ha de dents creuses consommées + 1,76 ha pour la zone 1AU échéancier 2032, soit un total de 2,35 ha soit 0,235 ha/an, ce qui représente une modération de -74% par rapport à la période de référence.

L'échéancier fixé au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les 2 zones 1AU permet d'assurer cette cohérence temporelle.



Séance du jeudi 19 octobre à 16h

Espace CAIRE à Haguenau

**Délibération DBS n°2023-IX-01 : Avis relatif au projet de plan local d'urbanisme de GEUDERTHEIM (suite)**

En outre, est imposée une densité moyenne d'au moins 25 logements par hectare dans les opérations d'aménagement en extension urbaine ou dans les opérations en intra-muros de 50 ares minimum pour les opérations dont la vocation principale est l'habitat.

### **B. Les choix de développement retenus dans le PADD**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Geudertheim s'articule autour d'orientations générales portant sur dix thématiques et autour d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

#### **ORIENTATIONS GENERALES**

##### **1) Aménagement et urbanisme**

- Modérer la croissance démographique par rapport à celle observée ces dix dernières années afin de ne pas dépasser 3000 habitants d'ici 2040, en maîtrisant le développement urbain et le fonctionnement des équipements publics
- Eviter l'étalement urbain linéaire le long des routes départementales et plus largement sur les secteurs d'entrée de village
- Favoriser la mobilisation du foncier disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et privilégier un développement urbain au niveau de la façade est du village pour structurer l'espace situé entre la rue Dietweg et la RD.47 (route de Bietlenheim)
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (implantation des constructions sur rue, gabarit et typomorphologie des constructions...)
- Permettre la réalisation de construction d'architecture contemporaine et de conception bioclimatique dans les zones d'urbanisation récente et future
- Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux sur l'ensemble du village
- Protéger certains bâtiments remarquables ainsi que des éléments du patrimoine bâti
- Prendre en compte le risque d'inondation et le risque de coulées d'eaux boueuses dans les choix d'aménagement et respecter les dispositions du Plan de prévention du risque d'inondation Zorn Landgraben en vigueur
- Favoriser les plantations et la préservation des espaces verts sur la frange nord du village afin de limiter le phénomène de ruissellement des eaux (prévu dans l'aménagement foncier)
- Favoriser une mobilisation qualitative des " dents creuses " au sein du tissu urbain en conservant des espaces verts
- Imposer la réalisation d'espaces verts au sein des nouvelles extensions urbaines

Séance du jeudi 19 octobre à 16h

Espace CAIRE à Haguenau

Délibération DBS n°2023-IX-01 : **Avis relatif au projet de plan local d'urbanisme de GEUDERTHEIM (suite)**

---

- Impulser une gestion plus durable des eaux pluviales par la promotion de la récupération d'eau, la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les projets de construction et l'incitation à la désimperméabilisation des sols dans le cadre des projets de rénovation/réhabilitation
- 2) **Paysage**
- Améliorer le traitement des franges urbaines, par la réalisation de plantations lors des futurs aménagements
  - Protéger les éléments paysagers remarquables au niveau des entrées de ville
  - Encourager le maintien et le développement des espaces verts, des plantations d'arbres, au sein du village aussi bien sur les espaces publics que privés
  - Identifier et protéger certains arbres remarquables du village
  - Préserver les espaces de vergers encore présents sur les franges ouest et nord de la commune
  - Préserver les haies et bosquets au sein des espaces agricoles
  - Maintenir les coupures vertes avec Bietlenheim et Brumath
  - Préserver le paysage remarquable de la vallée de la Zorn
- 3) **Habitat**
- Favoriser une offre en logements diversifiée en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation afin de favoriser le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future
  - Favoriser une réhabilitation qualitative des bâtiments anciens (performances énergétiques améliorées, remise sur le marché de logements vacants, entretien du patrimoine bâti, conservation des caractéristiques architecturales)
  - Permettre le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT par des opérations de taille maîtrisée
  - Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas engorger le domaine public
- 4) **Protection des espaces naturels, agricole et forestiers**
- Préserver les espaces forestiers au sud (forêt communale) du territoire communal
  - Protéger les éléments paysagers situés au nord, au niveau du plateau de Geudertheim
  - Conserver les haies et vergers situés au sein des espaces agricoles ou en transition entre espace agricole et espace bâti
  - Préserver et mettre en valeur les espaces à forte valeur environnementale (la zone humide remarquable aux abords de la Zorn et du Rothgraben, les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, plateau de Geudertheim...)
  - Limiter le développement urbain sur les secteurs les plus favorables aux espèces protégées (Pélobate brun, Sonneur à ventre jaune, Pie grièche grise)

Séance du jeudi 19 octobre à 16h

Espace CAIRE à Haguenau

**Délibération DBS n°2023-IX-01 : Avis relatif au projet de plan local d'urbanisme de GEUDERTHEIM (suite)**

- Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés
- 5) Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques**
  - Préserver et améliorer les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves (Zorn, Rothgraben, Lohgraben)
  - Développer les éléments contribuant aux continuités écologiques au nord-est du ban communal
- 6) Transports et déplacements**
  - Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination de logement et offrir plus de souplesse pour les autres destinations de constructions
  - Favoriser le développement des liaisons douces (piétons-cyclistes) au sein du village et pour rejoindre les territoires voisins
  - Aménager des parcours de promenades dans les espaces naturels situés autour du village
- 7) Développement économique et équipement commercial**
  - Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village
  - Permettre l'extension de la micro-zone d'activités
  - Rechercher une qualité architecturale et paysagère dans le cadre de l'extension de la micro-zone d'activités
  - Encadrer le développement des exploitations agricoles existantes dans le village et autoriser leur mise aux normes et leur développement lorsqu'il est compatible avec l'habitat
  - Faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation conciliant projets des exploitants, développement urbain et préservation de l'environnement et du paysage
- 8) Equipements et loisirs**
  - Conforter les secteurs d'équipements existants et faciliter l'aménagement, l'implantation de nouveaux équipements dans ces zones
  - Laisser des possibilités de développement aux services publics et d'intérêt collectif dans les zones urbanisées
  - Permettre l'extension du cimetière
  - Aménager une aire dédiée aux camping-cars

Séance du jeudi 19 octobre à 16h

Espace CAIRE à Haguenau

Délibération DBS n°2023-IX-01 : **Avis relatif au projet de plan local d'urbanisme de GEUDERTHEIM (suite)**

---

**9) Développement des communications numériques**

- Prévoir le raccordement à la fibre optique pour tous les nouveaux locaux
- Imposer les réseaux enterrés lorsque ceci est techniquement possible et économiquement acceptable

**10) Réseaux d'énergie et énergies renouvelables**

- Permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables
- Imposer l'intégration d'éléments liés aux énergies renouvelables dans les constructions au sein des secteurs d'urbanisation future à destination de logement et d'activité

**OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

**1) Renouvellement urbain**

- Réaliser en renouvellement urbain au moins 60% des logements envisagés à l'horizon 2040 (comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations, remise sur le marché de logements vacants)

**2) Artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

- Modérer d'au moins 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031 par rapport à celle réalisée lors de la période 2011-2021
- Mobiliser moins de 4 ha de zones à urbaniser en extension pour la réalisation de logements à l'horizon 2040 en complément du renouvellement urbain
- Prévoir une extension de 1,5 ha pour la zone d'activité existante afin de répondre aux besoins des artisans locaux

**3) Densité résidentielle**

- Respecter une densité moyenne d'au moins 25 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine ou dans les opérations en intra-muros de 50 ares minimum, dont la vocation principale est l'habitat

Séance du jeudi 19 octobre à 16h

Espace CAIRE à Haguenau

**Délibération DBS n°2023-IX-01 : Avis relatif au projet de plan local d'urbanisme de GEUDERTHEIM (suite)**

**DECISION**

LE BUREAU SYNDICAL,

*Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 132-9, L. 142-4 et L. 142-5, L. 153-8, L. 132-11, L. 153-1 et R. 153-4,*

*Vu la délibération du conseil municipal de Geudertheim en date du 26 mars 2021 prescrivant la révision de son plan local d'urbanisme approuvé le 9 septembre 2004,*

*Vu l'arrêté préfectoral en date du 28 juin 2017 portant extension du périmètre et modification des statuts du syndicat mixte du SCoT de l'Alsace du Nord (SCoTAN) à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017,*

*Vu l'arrêté préfectoral en date du 03 décembre 2018 portant transformation du syndicat mixte du SCoTAN en pôle d'équilibre territorial et rural -PETR- de l'Alsace du Nord,*

*Vu la délibération du comité syndical du PETR de l'Alsace du Nord en date du 28 août 2020 donnant délégation au bureau pour exprimer tout avis ou accord réglementairement exigé de la part du PETR, en particulier dans le cadre de procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme,*

*Vu la délibération du conseil municipal de Geudertheim en date du 21 juillet 2023 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Geudertheim et dressant le bilan de la concertation,*

*Vu le schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord approuvé le 17 décembre 2015,*

*Vu la prescription de la révision n°2 du Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord, par délibération n°2018-II-04 du comité syndical du 07 septembre 2018,*

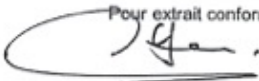
Sur la proposition du Vice-Président,

A l'unanimité,

**Relève** que le projet de plan local d'urbanisme de Geudertheim -en particulier les objectifs exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement-, s'inscrit dans la logique des enjeux définis pour l'Alsace du Nord et ne relève pas de contradiction avec l'esprit du projet de territoire porté par le SCoT de l'Alsace du Nord.

**Exprime** par conséquent un avis favorable sur le projet de PLU de Geudertheim.

**Charge M.** le Vice-Président des formalités afférentes au présent avis.

<p>Affiché au siège du PETR, le 03/11/2023 Pour ampliation</p>	<p>Pour extrait conforme,  Le Vice-Président Denis RIEDINGER</p>
--	--

## ● Sous-Préfet – Direction départementale des territoires



Affaire suivie par :  
Charlotte LESOURD  
Té : 03 88 88 91 65  
courriel : charlotte.lesourd@bas-rhin.gouv.fr



Le Sous-Préfet de  
l'arrondissement de Haguenau-  
Wissembourg

à

Monsieur le Maire de  
Geudertheim  
83 rue du Général de Gaulle  
67170 Geudertheim

**Objet : Révision du PLU de Geudertheim**

Par délibération du conseil municipal du 9 août 2022, vous avez engagé une procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Geudertheim. Les services de la Préfecture ont accusé réception du dossier de révision du PLU le 22 août 2023.

L'analyse du projet qui m'est soumis pour avis appelle les observations suivantes.

### **I. Sur la prise en compte du risque de coulées d'eaux boueuses**

La commune de Geudertheim est soumise au risque de coulées d'eaux boueuses (CEB). Cela a été notifié à la commune dans le cadre du porter à connaissance transmis en juillet 2021.

Le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 et le PGRI 2022-2027 présentent des dispositions en matière de CEB, avec lesquelles le PLU de Geudertheim doit être compatible, en l'absence de SCOT applicable sur son territoire.

La disposition T5A-05-D3 du SDAGE (disposition O4.2-D3 du PGRI) prévoit que dans les bassins versants caractérisés par des risques forts et répétés d'inondations par ruissellement ou coulées d'eau boueuse, les SCOT (et en l'absence de SCOT, les PLU) devront comporter des orientations visant à préserver le territoire de ces risques. Notamment, les nouvelles ouvertures à l'urbanisation doivent être assorties de dispositions visant à favoriser l'infiltration et à limiter le débit des eaux

Direction départementale des territoires du Bas-Rhin - Service urbanisme et aménagement  
C86 administrative Gaujot, 14, rue du Maréchal Juin - CS 50016 - 67084 Strasbourg Cedex  
1 sur 5

pluviales rejetées dans les cours d'eau.

La disposition T5A-O7-D2 du SDAGE (disposition O4.3-D2 du PGRI) indique que dans les zones à enjeux CEB, une cartographie pourra être établie et que les bonnes pratiques de lutte contre les coulées d'eau boueuse, anciennes, actuelles et futures, seront recensées.

Au regard de ces dispositions, le rapport de présentation du PLU de Geudertheim mériterait d'être étayé sur le risque de CEB.

L'état initial de l'environnement (EIE) du projet de PLU identifie le risque de coulées d'eaux boueuses à travers une carte issue de l'étude ARAA de 2007. Des données plus récentes existent, notamment dans le cadre d'études réalisées en 2011 (étude de lutte contre les coulées d'eau boueuses sur la commune de Geudertheim, réalisée par Anteagroup et citée dans le PLU en vigueur), et en 2018 (dossier d'autorisation environnementale pour l'aménagement de 4 bassins de rétention sur la commune réalisé par le SDEA).

Par ailleurs, des éléments relatifs à la prise en compte du risque CEB dans le cadre de l'aménagement foncier communal ont récemment été portés à la connaissance des services de l'État par la commune. Le rapport de présentation mériterait d'être complété au regard des éléments de connaissance sur le risque et des aménagements envisagés dans le cadre de l'aménagement foncier, ainsi que de leur calendrier.

Les zones 1AU définies dans le cadre de la révision du PLU de Geudertheim sont toutes deux concernées par le risque de CEB. Il serait opportun que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne prévoient l'ouverture de ces zones (2027 pour celle au sud et 2032 pour celle au nord) que lorsque leur protection sera garantie et effective au regard du risque de CEB, et ce quelle que soit la solution technique retenue (hydraulique douce dans le cadre de l'aménagement foncier ou mise en place d'un ouvrage de protection via du stockage).

Au regard des informations portées à la connaissance de l'État par la commune, il est prévu que le bassin d'orage programmé à travers l'emplacement réservé (ER6) viendrait en complément de ces aménagements, si le besoin est avéré. Pour information, les études relatives à cet aménagement devront prendre en compte la disposition T5A-O7-D1 du SDAGE (disposition O4.2-D1 du PGRI) qui prévoit que « les études accompagnant les nouveaux projets d'infrastructure visant à protéger les biens et les personnes des coulées d'eau boueuse, notamment les ouvrages pouvant jouer un rôle de stockage temporaire des eaux de crues ou de ruissellement :

- intègrent des mesures permettant de réduire à la source les problèmes liés au ruissellement (notamment érosion et transport de pollutions) ;
- proposent des mesures naturelles de ralentissement des écoulements ;
- démontrent, le cas échéant, que ces nouveaux projets sont nécessaires pour protéger les biens et les personnes des impacts résiduels qui n'ont pu être évités ou réduits au regard de l'objectif de protection recherché »

## II. Sur l'analyse des dents creuses

Le diagnostic territorial du projet de PLU présente page 68 une analyse du potentiel de renouvellement urbain de la commune, et identifie notamment les parcelles en dents creuses pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions. Certaines parcelles, pourtant non-bâties selon l'orthophoto 2021, ne sont pas identifiées dans cette analyse (à la sortie nord-est de la ville notamment rue de Kurtzenhouse). L'analyse des dents creuses pourrait justifier en quoi ces espaces sont ou ne sont pas mobilisables.

## III. Sur la densité de logements prévue dans les OAP

Les OAP relatives aux deux zones 1AU prévoient de respecter une densité d'au moins 25 logements par hectare. Néanmoins, il est observé dans le dossier que la densité moyenne observée ces dernières années sur la commune s'élève à 28 logements par hectare. Les OAP pourraient suivre la tendance observée et prévoir une densité résidentielle de 28 logements par hectare, dans un objectif de sobriété foncière.

#### **IV. Sur la délimitation de la zone U**

Le bâtiment à l'extrémité sud-ouest du tissu urbain (sud de la rue des potagers en sortié de ville) ne semble pas être inclus dans la zone Ub dans son intégralité, et se situe à cheval avec la zone Nn. Il serait opportun d'inclure l'ensemble du bâtiment en zone Ub.

#### **V. Sur la justification des besoins nécessitant l'ouverture de la zone 1AUX**

Le PLU arrêté prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AUX de 1,5 hectares, afin de répondre aux besoins des artisans locaux. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone mériterait d'être mieux justifiée dans le rapport de présentation, notamment au regard de la stratégie portée par la communauté de communes de la Basse-Zorn en matière de zones d'activités économiques (ZAE) et des espaces encore disponibles dans ces ZAE. Par ailleurs, les orientations en matière de densification et d'efficacité foncière des zones UX et 1AUX méritent d'être étayées dans le PLU.

#### **VI. Sur les cartographies présentées dans le dossier**

Certaines cartographies représentant le zonage au PLU sont inexactes, notamment pages 43, 45, 69, 70, 72 et 82 du rapport de présentation, où les limites de la zone 1AUX ne correspondent pas à celles définies dans le règlement graphique. Il conviendra de mettre à jour ces cartographies afin d'éviter toute incohérence interne.

Par ailleurs, l'appellation de la zone naturelle dans le règlement (zone N) diffère de celle que l'on retrouve dans le règlement graphique (zone Nn). Cela mériterait également d'être unifié.

#### **VII. Sur les servitudes d'utilité publiques**

La commune de Geudertheim est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des forages F1, F2, F3 et F4, de la communauté de communes de la Basse-Zorn, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 26/11/1996.

Les contraintes associées aux périmètres de protection des captages d'eau potable, au travers de la maîtrise des occupations et utilisations des sols encadrées par le règlement du PLU, ne sont pas prises en compte avec une précision suffisante en termes de lisibilité.

Bien que les servitudes relatives à la protection des ressources en eau potable soient recensées dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publiques et que les tracés des périmètres de protection soient reportés sur les plans des servitudes, ce mode de présentation ne permet pas d'assurer un niveau de protection suffisant pour la ressource en eau potable.

En effet, certaines dispositions autorisées par le règlement du PLU pourraient ne pas être applicables dans le périmètre de la SUP, qui s'impose dans tous les cas. À titre d'exemple, les exhaussements du sol sont autorisés dans le règlement applicable à la zone N du PLU, alors que la DUP les interdit en périmètre de protection rapproché des captages.

Aussi, et a minima, les têtes de chapitres du règlement relatives aux zones impactées par des périmètres de protection de captages d'eau potable nécessitent de préciser cette situation.

Enfin, il conviendrait que la DUP soit annexée dans son intégralité au PLU.

#### **VIII. Sur la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine**

L'état initial de l'environnement fourni est incomplet sur ce point.

Les informations relatives à la qualité de l'eau présentées dans l'annexe sanitaire Eau Potable nécessitent d'être complétées sur la base des données fournies ci-dessous par l'Agence Régionale de Santé, pour le volet relatif aux pesticides.



« Eau de très bonne qualité microbiologique et très dure (TH moyen de 34,4 °F sur la période 2021-2023). Les concentrations moyenne et maximale en nitrates sont 24,2 mg/l et 36 mg/l.

Concernant les pesticides et métabolites de pesticides, la qualité de l'eau distribuée dans les communes de la communauté de communes de la Basse-Zorn n'est pas conforme à la limite de qualité en vigueur pour le paramètre chloridazone desphenyl (métabolite du chloridazone qui est un herbicide interdit d'utilisation depuis le 1er janvier 2021). Cette limite de qualité est de 0,1 µg/L par molécule (substance active et métabolite pertinent). Les concentrations moyennes et maximales mesurées en chloridazone desphenyl sont de 0,08 et 0,19 µg/L de 2021 à juillet 2023. Elles sont inférieures à la valeur sanitaire transitoire fixée à 3 µg/L. Les autres substances quantifiées dans l'eau sont : déséthylatrazine, atrazine, simazine, anthraquinone, métolachlore, desméthylisoproturon, metolachlore ESA et metolachlore NOA.

Une dérogation préfectorale a été signée le 21 juillet 2022 et modifiée le 10 janvier 2023 (suite au changement de classe de pertinence pour les métabolites ESA et NOA métolachlore le 30/09/22) pour permettre à la communauté de communes de la Basse-Zorn de distribuer l'eau de qualité non conforme à une limite de qualité réglementaire.

Cette dérogation, accordée pour une période de 3 ans, est assortie d'un plan d'action qui comprend la mise en œuvre :

- de mesures correctives de la qualité de l'eau distribuée à savoir la création d'une interconnexion dans le sens EMS vers la communauté de communes de la Basse Zorn ou la construction d'une station de traitement de l'eau (procédé par charbon actif ou par membranes) ;
- de mesures de protection de la ressource par la construction d'un plan d'actions (mesures agroenvironnementales) sur l'aire d'alimentation des captages d'eau potable de la Basse-Zorn.

L'eau est distribuée après un traitement de désinfection au chlore. »

Les données relatives à la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine présentées dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ne sont plus à jour, s'agissant de données relatives à l'année 2017. Une actualisation est nécessaire.

#### **IX. Sur la prévention de l'exposition aux produits phytosanitaires**

Les deux zones 1AU envisagées dans le PLU sont situées en bordure immédiate d'une zone agricole. L'OAP sectorielle relative au secteur 1AU – RD47 prévoit la conservation d'un écran paysager côté zone agricole, et l'OAP sectorielle relative au secteur 1AU – rue de Kurtzenhouse prévoit une transition paysagère côté zone agricole.

Dans la mesure où, dans l'emprise du secteur 1AU – RD47, est prévu l'aménagement d'un espace de vie (placette, aire de jeu, parc, etc) il est nécessaire, conformément aux dispositions du code rural que l'écran paysager dispose des caractéristiques requises pour assurer efficacement la fonction de haie anti-dérive.

Pour rappel, pour les nouveaux lieux ou établissements visés à l'article L.253-7-1 du code rural et de la pêche maritime (écoles, crèches, aires de jeux, établissements sanitaires ou médico-sociaux, etc), des dispositions de protection sont obligatoires,

En pratique, les mesures de protection physique correspondent principalement à des haies anti-dérives ; elles nécessitent une largeur d'au moins 5 mètres pour assurer efficacement leur rôle de protection.

Concrètement, ces mesures de protection (haies d'une largeur de 5 mètres) pourraient être matérialisées dans les orientations d'aménagement et de programmation ou les emplacements réservés des secteurs concernés, ou encore être prescrites via le règlement écrit. Des haies d'essence locales sont recommandées.

#### **X. Sur le patrimoine bâti et paysager**

La commune de Geudertheim a choisi de protéger son patrimoine bâti et paysager à travers l'utilisation des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme qui donnent une portée juridique à la protection.

La commune aurait pu instaurer le permis de démolir sur le centre ancien (zone UA) soumettant ainsi à permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, dans un objectif de préservation de son patrimoine bâti ancien.

**Conclusion**

En conséquence, j'émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU de Geudertheim.

La présente est à insérer dans le dossier d'enquête publique.

Le Sous-Préfet



Stéphane CHIPPONI

# ● PUBLICITÉ RÉGLEMENTAIRE

## ● DNA : 24 novembre 2023

378456200

### Enquête publique



#### COMMUNE DE GEUDERTHEIM

##### Avis d'enquête publique Plan local d'urbanisme Révision n°1

Par arrêté municipal du 15/11/2023, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme, qui a pour objet de :

- Modérer la croissance démographique et maîtriser le développement urbain en évitant les secteurs d'entrées de village au profit du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et au niveau de la façade est du village,
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien,
- Prendre en compte les risques inondation et coulées d'eaux boueuses dans les choix d'aménagement et préserver les espaces verts sur la frange nord,
- Améliorer le traitement des franges urbaines et protéger les éléments paysagers remarquables au niveau des entrées de ville,
- Favoriser une offre en logements diversifiée et favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens,
- Préserver les espaces forestiers au sud du territoire et les éléments paysagers situés au nord,
- Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement et favoriser le développement des liaisons douces,
- Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité et l'extension de la micro-zone d'activités,
- Encadrer le développement des exploitations agricoles et faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation,
- Conforter les secteurs d'équipements existants et permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables.

L'enquête se déroulera sur une durée de 33 jours consécutifs **du lundi 11 décembre 2023 à 8h00 au vendredi 12 janvier 2024 à 16h00**. Monsieur JEUNESSE, Directeur de Centre Pédagogique retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg. Monsieur GUNTZ, Gérant de Société retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : <https://www.geudertheim.fr>

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

- **Lundi et mardi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00**
- **Mercredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00**
- **Vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00**

**Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique le samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 12 janvier à partir de 13h00.**

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie les :

- **Lundi 11 décembre 2023 de 8h00 à 11h00,**
- **Mercredi 27 décembre 2023 de 15h00 à 18h00,**
- **Samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00,**
- **Vendredi 12 janvier 2024 de 13h00 à 16h00.**

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

- soit en les consignait sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire-enquêteur et déposé à la mairie,
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur à la mairie, sise « 83 rue du Général de Gaulle - 67170 GEUDERTHEIM »

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [revision-plu@geudertheim.fr](mailto:revision-plu@geudertheim.fr)

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

L'autorité responsable du projet de révision du P.L.U. est la commune de Geudertheim représentée par son Maire, Monsieur Pierre GROSS et dont le siège administratif est situé à 83 rue du Général de Gaulle - 67170 GEUDERTHEIM. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse. Il est aussi possible de demander un exemplaire du dossier d'enquête ou une copie des observations du public, aux frais du demandeur, jusqu'à la fin de l'enquête publique. Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur le site internet de la commune pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

377720100

67L 16 - V1

• DNA : 15 décembre 2023

**Enquête publique**



**COMMUNE DE GEUDERTHEIM**

**Avis d'enquête publique  
Plan local d'urbanisme  
Révision n°1**

Par arrêté municipal du 15/11/2023, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme, qui a pour objet de :

- Modérer la croissance démographique et maîtriser le développement urbain en évitant les secteurs d'entrées de village au profit du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et au niveau de la façade est du village,
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien,
- Prendre en compte les risques inondation et coulées d'eaux boueuses dans les choix d'aménagement et préserver les espaces verts sur la frange nord,
- Améliorer le traitement des franges urbaines et protéger les éléments paysagers remarquables au niveau des entrées de ville,
- Favoriser une offre en logements diversifiée et favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens,
- Préserver les espaces forestiers au sud du territoire et les éléments paysagers situés au nord,
- Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement et favoriser le développement des liaisons douces,
- Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité et l'extension de la micro-zone d'activités,
- Encadrer le développement des exploitations agricoles et faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation,
- Conforter les secteurs d'équipements existants et permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables.

L'enquête se déroulera sur une durée de 33 jours consécutifs du lundi 11 décembre 2023 à 8h00 au vendredi 12 janvier 2024 à 16h00. Monsieur JEUNESSE, Directeur de Centre Pédagogique retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg. Monsieur GUNTZ, Gérant de Société retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : <https://www.geudertheim.fr/>

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

- Lundi et mardi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Mercredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- Vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique le samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 12 janvier à partir de 13h00.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie les :

- Lundi 11 décembre 2023 de 8h00 à 11h00,
- Mercredi 27 décembre 2023 de 15h00 à 18h00,
- Samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 12 janvier 2024 de 13h00 à 16h00.

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

- soit en les consignait sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire-enquêteur et déposé à la mairie,
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur à la mairie, sise - 83 rue du Général de Gaulle - 67170 GEUDERTHEIM -
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [revision-plu@geudertheim.fr](mailto:revision-plu@geudertheim.fr)

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

L'autorité responsable du projet de révision du P.L.U. est la commune de Geudertheim représentée par son Maire, Monsieur Pierre GROSS et dont le siège administratif est situé à 83 rue du Général de Gaulle - 67170 GEUDERTHEIM. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse. Il est aussi possible de demander un exemplaire du dossier d'enquête ou une copie des observations du public, aux frais du demandeur, jusqu'à la fin de l'enquête publique. Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur le site internet de la commune pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

37720100

## ● L'Est Agricole et Viticole : 24 novembre 2023

### Annonces légales

#### DIVERS

### COMMUNE DE GEUDERTHEIM

Plan local d'urbanisme  
Révision n°1

#### Enquête publique

Par arrêté municipal du 15/11/2023, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme, qui a pour objet de :

- Modérer la croissance démographique et maîtriser le développement urbain en évitant les secteurs d'entrées de village au profit du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et au niveau de la façade est du village,

- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien,

- Prendre en compte les risques inondation et coulées d'eaux boueuses dans les choix d'aménagement et préserver les espaces verts sur la frange nord,

- Améliorer le traitement des franges urbaines et protéger les éléments paysagers remarquables au niveau des entrées de ville,

- Favoriser une offre en logements diversifiée et favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens,

- Préserver les espaces forestiers au sud du territoire et les éléments paysagers situés au nord,

- Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement et favoriser le développement des liaisons douces,

- Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité et l'extension de la micro-zone d'activités,

- Encadrer le développement des exploitations agricoles et faire des choix pertinents en matière d'implantation de zones d'exploitation,

- Conforter les secteurs d'équipements existants et permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables.

L'enquête se déroulera sur une durée de 33 jours consécutifs **du lundi 11 décembre 2023 à 8h00 au vendredi 12 janvier 2024 à 16h00.**

Monsieur JEUNESSE, Directeur de Centre Pédagogique retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg. Monsieur GUNTZ, Gérant de Société retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante :

<https://www.geudertheim.fr>

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

- Lundi et mardi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

- Mercredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00

- Vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

**Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique le samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 12 janvier à partir de 13h00.**

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie les :

- **Lundi 11 décembre 2023 de 8h00 à 11h00,**

- **Mercredi 27 décembre 2023 de 15h00 à 18h00,**

- **Samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00,**

- **Vendredi 12 janvier 2024 de 13h00 à 16h00.**

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

- soit en les consignnant sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire-enquêteur et déposé à la mairie,

- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur à la mairie, sise « 83 rue du Général de Gaulle – 67170 GEUDERTHEIM »

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante :

[revision-plu@geudertheim.fr](mailto:revision-plu@geudertheim.fr)

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

L'autorité responsable du projet de révision du P.L.U. est la commune de Geudertheim représentée par son Maire, Monsieur Pierre GROSS et dont le siège administratif est situé à 83 rue du Général de Gaulle – 67170 GEUDERTHEIM. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse. Il est aussi possible de demander un exemplaire du dossier d'enquête ou une copie des observations du public, aux frais du demandeur, jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur le site internet de la commune pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

## ● L'Est Agricole et Viticole : 15 décembre 2023

### COMMUNE DE GEUDERTHEIM

Plan local d'urbanisme  
Révision n°1

#### Enquête publique

Par arrêté municipal du 15/11/2023, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme, qui a pour objet de :

- Modérer la croissance démographique et maîtriser le développement urbain en évitant les secteurs d'entrées de village au profit du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et au niveau de la façade est du village.
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien.
- Prendre en compte les risques inondation et coulées d'eaux boueuses dans les choix d'aménagement et préserver les espaces verts sur la frange nord.
- Améliorer le traitement des franges urbaines et protéger les éléments paysagers remarquables au niveau des entrées de ville.
- Favoriser une offre en logements diversifiée et favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens.
- Préserver les espaces forestiers au sud du territoire et les éléments paysagers situés au nord.
- Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement et favoriser le développement des liaisons douces.
- Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité et l'édification de la micro-zone d'activités.
- Encadrer le développement des exploitations agricoles et faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation.
- Conforter les secteurs d'équipements existants et permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables.

L'enquête se déroulera sur une durée de 33 jours consécutifs du lundi 11 décembre 2023 à 8h00 au vendredi 12 janvier 2024 à 16h00.

Monsieur JEUNESSE, Directeur de Centre Pédagogique retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg. Monsieur GUNTZ, Gérant de Société retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : <https://www.geudertheim.fr/>

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

- Lundi et mardi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Mercredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00
- Vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique le samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 12 janvier à partir de 13h00.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie les :

- Lundi 11 décembre 2023 de 8h00 à 11h00,
- Mercredi 27 décembre 2023 de 15h00 à 18h00,
- Samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 12 janvier 2024 de 13h00 à 16h00.

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

- soit en les consignants sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire-enquêteur et déposé à la mairie,
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur à la mairie, site « 83 rue du Général de Gaulle - 67170 GEUDERTHEIM »
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [revision-plu@geudertheim.fr](mailto:revision-plu@geudertheim.fr)

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

L'autorité responsable du projet de révision du P.L.U. est la commune de Geudertheim représentée par son Maire, Monsieur Pierre GROSS et dont le siège administratif est situé à 83 rue du Général de Gaulle - 67170 GEUDERTHEIM. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse. Il est aussi possible de demander un exemplaire du dossier d'enquête ou une copie des observations du public, aux frais du demandeur, jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur le site internet de la commune pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

**PUBLIEZ VOS ANNONCES LÉGALES**

DANS **L'EST**  
agricole et viticole

DEMANDEZ  
VOTRE COMPTE EN LIGNE  
OU  
CONTACTEZ-NOUS :  
[annonce@est-agricole.com](mailto:annonce@est-agricole.com)

**ATTESTATION DE PARUTION IMMÉDIATE**



✓ **DEVIS EN TEMPS REEL**  
✓ **ARCHIVAGE DE VOS ANNONCES**

RENDEZ-VOUS SUR :  
[WWW.EST-AGRICOLE.COM](http://WWW.EST-AGRICOLE.COM)

## ● Affichage en mairie de GEUDERTHEIM

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### COMMUNE DE GEUDERTHEIM PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION N°1

Par arrêté municipal du 15/11/2023, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision n°1 du plan local d'urbanisme, qui a pour objet de :

- Modérer la croissance démographique et maîtriser le développement urbain en évitant les secteurs d'entrées de village au profit du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine et au niveau de la façade est du village,
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien,
- Prendre en compte les risques inondation et coulées d'eaux boueuses dans les choix d'aménagement et préserver les espaces verts sur la frange nord,
- Améliorer le traitement des franges urbaines et protéger les éléments paysagers remarquables au niveau des entrées de ville,
- Favoriser une offre en logements diversifiée et favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens,
- Préserver les espaces forestiers au sud du territoire et les éléments paysagers situés au nord,
- Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement et favoriser le développement des liaisons douces,
- Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité et l'extension de la micro-zone d'activités,
- Encadrer le développement des exploitations agricoles et faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation,
- Conforter les secteurs d'équipements existants et permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables.

L'enquête se déroulera sur une durée de 33 jours consécutifs :

**du lundi 11 décembre 2023 à 8h00 au vendredi 12 janvier 2024 à 16h00.**

Monsieur JEUNESSE, Directeur de Centre Pédagogique retraité a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg. Monsieur GUNTZ, Gérant de Société retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante :

<https://www.geudertheim.fr/>

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

- Lundi et mardi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Mercredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- Vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

**Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique le samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 12 janvier à partir de 13h00.**

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie les :

- **Lundi 11 décembre 2023 de 8h00 à 11h00,**
- **Mercredi 27 décembre 2023 de 15h00 à 18h00,**
- **Samedi 6 janvier 2024 de 9h00 à 12h00,**
- **Vendredi 12 janvier 2024 de 13h00 à 16h00.**

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :  
➤ soit en les consignait sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie,  
➤ soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie, sise « 83 rue du Général de Gaulle - 67170 GEUDERTHEIM »  
➤ soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [revision-plu@geudertheim.fr](mailto:revision-plu@geudertheim.fr)

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

L'autorité responsable du projet de révision du P.L.U. est la commune de Geudertheim représentée par son Maire, Monsieur Pierre GROSS et dont le siège administratif est situé à 83 rue du Général de Gaulle - 67170 GEUDERTHEIM. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse. Il est aussi possible de demander un exemplaire du dossier d'enquête ou une copie des observations du public, aux frais du demandeur, jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur le site internet de la commune pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

- PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE
- Panneau lumineux de la commune







Extrait du bulletin  
Communal N°61  
↳ décembre 2023

## Infos pratiques

### LA MINUTE DE CIVISME

Depuis leur mise en place il y a presque un an, les bornes à biodéchets connaissent plutôt un succès : les habitants sont nombreux à y déposer leurs déchets alimentaires, et il a parfois fallu mettre en place une seconde borne à côté. C'est encourageant !

Cependant, lors des collectes, de mauvaises surprises sont parfois découvertes : sachets plastiques, plantes vertes, déchets alimentaires jetés directement dans le tambour, boîtes de conserve, bouteilles en plastique ou autres déchets similaires prévus pour la poubelle « jaune ».

Les bornes doivent être utilisées uniquement pour les déchets de cuisine (déchets de préparations culinaires, restes de repas, aliments périmés sans emballage) mis dans les sacs kraft fournis gratuitement en mairie. Nous insistons bien qu'il ne faut surtout pas verser les déchets directement dans le tambour, qui sera de ce fait souillé alors que les agents de ramassage le nettoient à chaque passage, et que tout autre sachet, même étiqueté « biodégradable », perturbe la phase de préparation à la méthanisation et est considéré comme une erreur de tri.

L'accumulation d'erreurs risque d'entraîner des coûts supplémentaires pour la collectivité, répercutés ensuite sur les factures des utilisateurs. Soyons donc tous vigilants et responsables lors de notre tri !



### RÉVISION DU PLU

Rappel : La commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal le 26 mars 2021, date à laquelle elle a lancé les travaux d'élaboration du projet de PLU, assistée par l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) et accompagnée par le bureau d'études Territoire+.

#### 1. Bilan du 2<sup>e</sup> semestre 2023

Suite au temps fort de concertation de l'été (réunion avec les personnes publiques associées, réunion publique n° 2, exposition en mairie avec panneaux d'information), le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 21 juillet 2023. Le conseil municipal a également tiré le bilan de la concertation menée depuis le début de la procédure.

Le projet de PLU arrêté a été soumis pour avis aux services de l'État et aux personnes publiques associées. Cette consultation est d'une durée légale de 3 mois.

#### 2. Les prochaines étapes : vers une approbation en 2024

À l'issue de la consultation précitée, une enquête publique d'une durée d'un mois est organisée. Prévue du 11 décembre 2023 au 12 janvier 2024 inclus, elle est menée par un commissaire enquêteur indépendant, nommé par le Tribunal administratif.

La population peut sur cette période consulter, en version papier et en version numérique, le dossier de PLU complet et les avis émis par les personnes publiques associées. Elle peut émettre son avis et ses observations sur un registre prévu à cet effet en mairie ou par un courrier postal ou un courriel.

La population a été informée, par affichage en mairie et par la presse, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, des modalités d'organisation. À l'issue de l'enquête publique, et au vu du rapport du commissaire enquêteur et des avis et observations formulés, le dossier de PLU sera achevé.

Le PLU devrait être approuvé par délibération du conseil municipal au premier semestre 2024 et entrer en application, moyennant la réalisation des mesures de publicité obligatoires.

### RÉFÉRENT « CHAT ERRANT »

Dans notre commune, comme dans beaucoup de communes aux alentours, vivent des chats errants. Un chat errant est un chat non identifié, sans propriétaire, vivant souvent en groupe, dans des lieux publics, sur le territoire d'une commune. Pour la plupart, ce sont des animaux qui ont été domestiqués puis abandonnés, les obligeant ainsi à devenir semi-sauvages. Ils ne sont pas stérilisés, ceci est la cause de leur prolifération. Ces chats doivent être identifiés et stérilisés, seule manière efficace de contrôler la prolifération. C'est une obligation légale, elle contribue à lutter contre la prolifération des maladies, protégeant ainsi les animaux de propriétaires, mais aussi la santé humaine contre les maladies transmissibles de l'animal à l'homme. Elle améliore en outre la tranquillité publique avec la cessation des nuisances sonores et olfactives, bagarres nocturnes, miaulements et marquages urinaires.

Si vous êtes concernés par la présence de chats errants ou si vous en avez connaissance, vous pouvez contacter Didier Knipper au 06 80 44 08 92 ou par courriel : [didier.knipper@gmail.com](mailto:didier.knipper@gmail.com)

● OBSERVATIONS DU PUBLIC

● Registre d'enquête Observations R1, R2 et R3

Yves JEUNESSE  
Commissaire enquêteur

REGISTRE  
D'ENQUÊTE

PREMIÈRE JOURNÉE

Première permanence  
Les 11/12/23 de 8h heures 00 à 11 heures

Observations de M<sup>10</sup>

1 courrier reçu  
2 visites

Yves JEUNESSE  
Commissaire enquêteur

L. ASD-19 - Protection de type 3 (Pau du château)  
→ Immuable, classez le pau du château  
est peut-être une bonne cause.  
mais placer ensuite une POUSSETTE de  
DÉCHETS ALIMENTAIRES, en plein milieu de  
la rue des personnes qui veulent le regarder, //  
est vraiment INADAPTÉ, quelle IPEE !!!  
→ c'est qui la personne soit "discret" intelligente  
qui a pu trouver cet emplacement?  
En attendant, votre réponse.

R1

Deuxième permanence  
27/12/2023 de 15h à 18h

2 courriers déposés  
3 visites

Yves JEUNESSE  
Commissaire enquêteur

<sup>10</sup> Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Troisième permanence  
Samedi 6 janvier 2024  
de 9h à 12h.

2<sup>e</sup> feuillet  
Yves JEUNESSE  
Commissaire enquêteur

Donner information sur sujet exposé : PPE et  
nouveau classement / Règlement PAE  
C4. [REDACTED]

2 visites

Yves JEUNESSE  
Commissaire enquêteur

Quatrième permanence  
Vendredi 12 janvier 2024  
de 13h à 16h

**R2** Monsieur [REDACTED] - 10 rue du Chateau d'eau,  
souhaitant la levée de la protection de type B pour ses  
parcelles Section 14, 276, 350/272, 338, 270, 329, 269.

H. [REDACTED]

J'ai constaté que les emplacements réservés  
destinés à l'éclairage de la chaussée  
(Rue du chevreuil et Rue du imitice) ont été  
supprimés.

**R3**

Je demande à ce que ces emplacements  
réservés soient conservés dans le nouveau  
Plan Local d'Urbanisme.

2 visites

Yves JEUNESSE  
Commissaire enquêteur

Registre classé le 12/1/24  
à 16h  
Yves JEUNESSE  
Commissaire enquêteur

• Observations C1

Schwinchtalheim, le 20 décembre 2023. envelope no 28112123

67270 SCHWINDRATZ HEIM

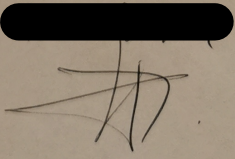
Objet: projet de révision n°1 du PLU de Geudertheim  
Intégration en zone constructible de la parcelle:  
Secteur 45 n° 94 de 12,74 ares  
Lieu-dit: Schmiedlès  
Livre foncia: feuille 2056 n° 1.

Messieurs le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous solliciter suite à la révision du PLU de la commune, et comme je l'ai déjà fait auprès de Mr le Maire, de bien vouloir intégrer en zone constructible la parcelle sus-citée, pour que mes enfants et petits-enfants puissent un jour réaliser un projet immobilier.

Dans l'attente d'une réponse favorable, je vous prie d'agréer, Messieurs le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma haute considération

Courrier C1  
annexé au registre le 11/12/23



## ● Observation C2

67170 GEUDERTHEIM

Section 1 Parcelle 67/22

Bonjour,

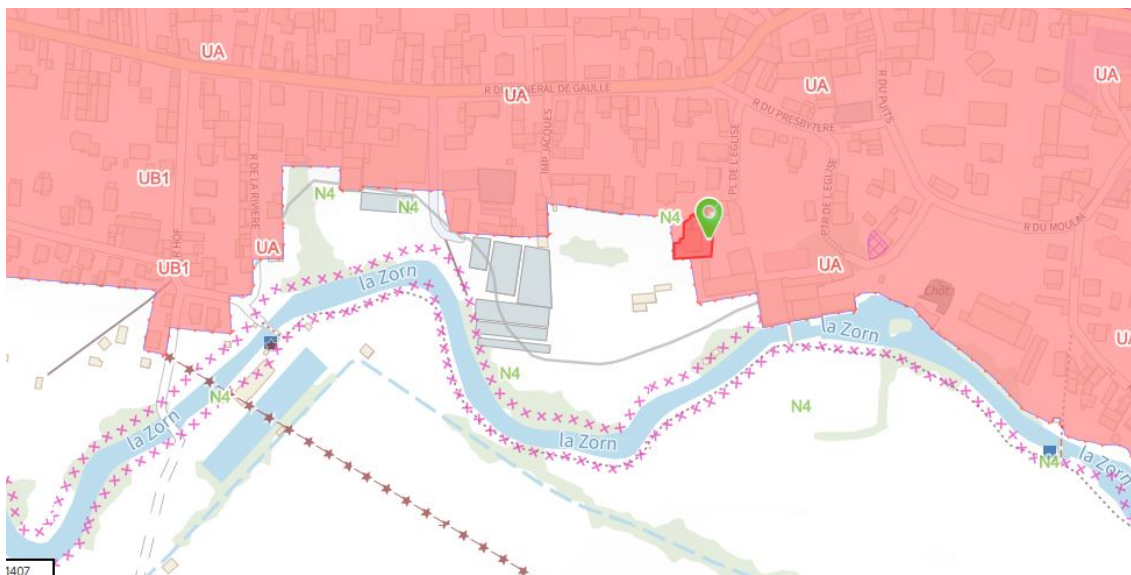
Par la présente, je demande que la partie haute de la parcelle Section 1 n°67/22 soit sortie de la zone naturelle N et classée AB vu que c'est le siège social, et le lieu des bâtiments de l'Exploitation OHLMANN.

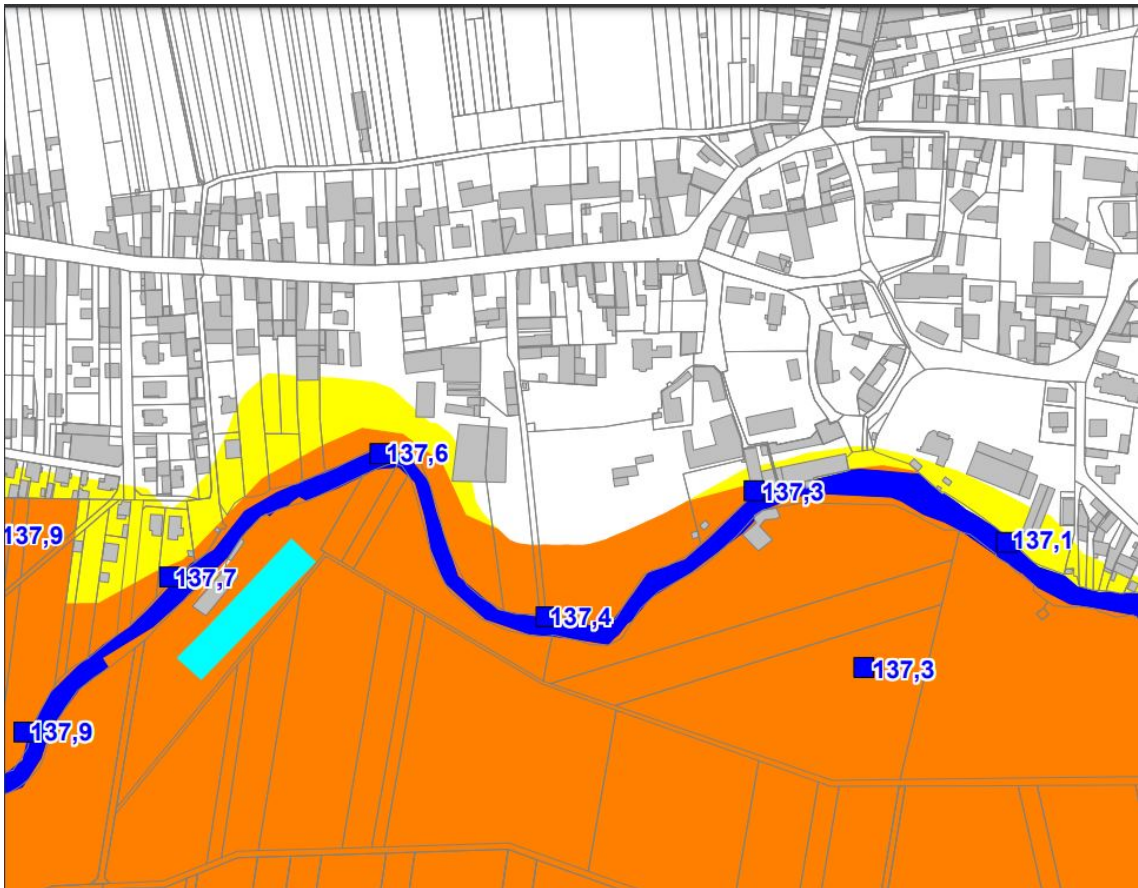
Sur la parcelle d'à côté des bâtiments d'exploitation sont déjà en place, pour de l'horticulture.

Ceci afin de pouvoir si nécessaire y construire et aménager des bâtiments pour les machines agricoles, le stockage de récoltes et la transformation de récoltes.

Le fait de construire les bâtiments de stockage à côté des bâtiments de transformation, c'est aussi pour éviter des transports inutiles si la ferme était externalisée du village.

Cette ferme sera reprise par mon fils, qui a des projets dans ce sens.





● **Observation C3** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

67170 GEUDERTHEIM

Section 1 Parcelle 67/22

Bonjour,

Par la présente, je demande que le porche de l'ancienne ferme Ulrich soit changée de classement de 1 en 2 dans les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ce porche étant la seule entrée de la Ferme OHLMANN en activité. Il n'est plus aux normes pour les nouvelles machines agricoles ou l'entrée de machines en cas de travaux d'améliorations à réaliser.


Dans ce nouveau PLU un porche identique a été classé en 4, avec les mêmes pierres de taille. (Numéro 42)


Une adaptation de l'entrée risque d'être nécessaire.

Cette ferme sera reprise par mon fils.



Commune de Geudertheim  
Plan local d'urbanisme : Règlement écrit

8	années 1800	Ancienne ferme Ulrich : porche d'entrée	1	
---	----------------	---	---	--

42		Maison en pierres avec colombages, porche d'entrée avec toiture	4 porche , 2 reste	
----	--	--	-----------------------------	--



## ● Observation M1 [REDACTED]

Pierre Falk 8 rue du Gal de Gaulle 67170 Geudertheim. Tel: 06/80/40/43/75.

Madame, Monsieur,

Je possède une parcelle au lieu dit Hahnacker section 45 numéro 152. C'est un verger \* classé, protégé\*. Suite au remembrement, j'ai pu agrandir cette parcelle des deux côtés. J'ai obtenu l'autorisation de clôturer l'ensemble de l'îlot et de planter des arbres (noyers, cognassiers, abricotiers...). J'ai déjà semé un mélange de différentes graminées et différentes légumineuses et commencé à clôturer l'îlot. Dans le nouveau PLU, est-ce que seuls les quelques vieux arbres sur la parcelle section 45 numéro 152 seront concernés (protégés classés) ou l'ensemble des arbres de l'îlot (nouvelle plantation aussi) ? Si seuls les quelques vieux arbres numéro 152 seront concernés, je terminerai de clôturer l'îlot et planterai les différentes espèces d'arbres et sapins de Noël. Si tout l'îlot devait être protégé (y compris nouvelle plantation), j'enlèverai la clôture, retournerai l'enherbement et sèmerai du maïs. J'implanterai mon nouveau verger sur le ban de Brumath, sur une parcelle m'appartenant également.

Dans l'attente d'une réponse de votre part, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre Falk.

## ● Observation M2 [REDACTED]

Pierre Falk 8, rue du Gal De Gaulle 67170 Geudertheim téléphone: 06/80/40/43/75.

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire d'une maison (anciennement maison de mes parents) au 6, rue du Gal De Gaulle. Parcelle 179/58. Sur cette parcelle, il y a un droit de passage de 4 mètres au profit des parcelles section 12 numéro 180/58 et 181/58 de même que pour toutes les parcelles du numéro 8 rue du Gal de Gaulle. Numéro 57,92,84....Les occupants de la maison du numéro 6 rentrent aussi par le même portail (c'est le leur). Étant donné la taille de la maison, plusieurs personnes, véhicules... Un permis a été accordé pour la construction de deux nouvelles maisons sur les parcelles 180 et 181. En ce qui concerne la rue du général de Gaulle, elle est très fréquentée aux heures de pointes (le matin entre 6h30 et 8 h, entre 11h 30 et 14h et le soir entre 16 et 18 h) c.à.d aux heures de pointes, lorsque les gents vont au travail. En effet, énormément de véhicules privés et professionnels coupent par Geudertheim pour aller cuser....D'autre part, elle est très étroite en venant de Brumath, jusqu'à la rue Hoff. Après plusieurs essais, lors de la réfection de la rue, un îlot central a été installé au début du village, des parkings ont été créés alternativement côté droit, côté gauche, pour ralentir la circulation. Ce n'est pas parce que la vitesse est limitée, quelle est respectée. Comme les parkings, au début du village, sont les seuls à ne pas être en zone bleu sur plusieurs centaines de mètres, ils sont toujours occupés (voitures particulières et professionnelles, camionnettes ....). D'où une visibilité réduite voir nulle, lorsque la première place est occupée par une camionnette, cf photos. Il n'est pas rare de devoir attendre 8 à 10 minutes pour pouvoir sortir.

Pour les pompiers, il faut un minimum de largeur pour y accéder, mais aussi et surtout pour la mise en œuvre. En effet, beaucoup de leurs véhicules ont des portes... latérales. Et donc, il faut pouvoir y accéder, les ouvrir....Les 4 mètres seront donc bloqués, plus moyen de passer avec un autre véhicule (samu....).

De la rue, la vue est trompeuse, dégagée. Le droit de passage longe sur son côté est, un mur, sur le côté ouest, il s'arrête au niveau des pots de fleurs devant l'escalier. cf différentes photos. Si d'aventure, un véhicule devait rester accroché à cet escalier, qui est ce qui paye? Le responsable, le propriétaire des deux maisons ou leurs locataires ou celui qui a signé le permis.... Nous pouvons constater, que la distance jusqu'aux futures maisons est très importante et donc la probabilité de se croiser très grande. cf photos. Étant donné qu'il y a un mur, un escalier, que je stock très souvent des choses le long du gazon cf photos, il est fort probable, pour ne pas dire sûr, que la cour du numéro 6 servira de lieu de croisement, d'évitement, parking.... Le risque d'abîmer l'escalier est énorme. Tout cela, provoquera des problèmes de voisinage, procédures.... voir des "venues aux mains". A qui en reviendra la responsabilité?

Le droit de passage étant fermé par un portail, tout véhicule voulant l'emprunter (sortir ou rentrer), devra l'ouvrir et le fermer aussitôt. Pour cela, il faudra se garer sur la route (rue du Gal De Gaulle), car rarement une place de parking de disponible. Encore de futures disputes... en

vue , sans parler des dangers, risques...Les futures maisons seront construites sur la limite des 4 mètres. De ce fait, même problème que plus haut, à savoir que 4 mètres entre mon garage et leur maison d'une part et 4 mètres entre leur maison , parking et ma cour. Mise en œuvre pompiers, croisements...très problématiques. La cour du numéro 8 sera aussi un lieu de croisement, d'évitement...ce qui n'est pas tolérable. Je suppose, que les différents propriétaires( 6 et 8 rue gal De Gaulle), ne se priveront pas de chercher conseils et assistances au près du premier magistrat du village.

Lorsqu'ils sortiront de leurs maisons , ils seront directement dans mon droit de passage ,sans visibilité. D'où danger pour eux. Vu le type de maisons prévues , elles seront occupées par de jeunes couples. Ce qui sous entend ,plusieurs voitures, plusieurs jeunes enfants...La circulation va être intense pour aller au travail,mettre les enfants a l'école, crèche...Le droit de passage est en partie en terre cf photos. Il ne supportera pas un tel trafic. Qui devra payer la remise en état, supporter les réclamations....nettoyer la cour du numéro 6 lorsque la terre sera ramenée par tous les véhicules...encore des disputes ,procès...en perspective.Lorsque ces familles auront de la visite, (copains qui viennent fêter un anniversaire ...), ils se gareront où? au 6 rue du gal De Gaulle? au 8 dans ma cour? Les propriétaires du terrain des futures maisons ont déjà un hangar sur ce même terrain , dans lequel, ils stockent différentes choses, dont deux voitures, qu'ils utilisent souvent. Encore beaucoup de trafic qui se rajoute.

Mon exploitation se trouve à l'arrière du terrain du numéro 8 et son entrée se fait par le même portail du numéro 6 , donc par ces 4 mètres. J'emprunte tous les jours (ainsi que mes fils), plusieurs fois cette "voie" , avec voitures, camionnette,moto, tracteurs (attelés à des machines jusqu'à 2.6 m de large ,remorques allant jusqu'à 2.2 mètres de large et 8 m de long...). Ce qui fait , des attelages longs et larges. Pour charger et décharger les camionnettes et remorques , je me gare sur les 4 mètres de passage, le temps de l'opération. cf photos. De même ,que mes fournisseurs et clients , qui rentrent en marche arrière. Les 4 mètres ne leurs permettant pas de faire autrement. Prises de têtes, disputes...garanties. IL EST DONC évident, que 4 mètres de passage , ne seront pas suffisant, ni pour assurer la sécurité des personnes vivant au numéro 6, au 6 bis et au 8 rue du gal De Gaulle, ni pour la bonne entente de tout le monde. De même, une largeur que de 4 m , provoquera indubitablement des accrochages, voir des accidents corporels, étant donné qu'il y aura de jeunes ,voir de très jeunes enfants, qui circuleront partout. Je stocke aussi des piles de palettes, caisses..à la limite de mon terrain (cf photos). D'où étroitesse de l'accès aux logements , parkings des futures maisons.

Pour mon activité professionnel, je manœuvre souvent avec différentes machines , de jour comme de nuit, dans ces 4 m. (marche avant et arrière, pour entrer ou sortir de mes bâtiments professionnels, avec les différents attelages) .Avec des angles morts inévitablement. Ce qui constitue un danger pour les enfants. Les occupants de ces maisons seront obligés de le tenir libre de toute entrave, obstacle...Problème de voisinage... programmés.

Pour mon activité professionnel, j'emprunte très souvent , avec un chariot élévateur , à allure très lente , ces 4 m, vue l'état du "passage". En effet, je suis arboriculteur, j'ai ma calibreuse dans le hangar situé au numéro 6 et mes chambres froides au numéro 8, en face des futures maisons.Je monte avec une palette pour la calibrer, ensuite je la redescend pour la remettre au frigo ou pour préparer les commandes. Ceci plusieurs fois par jour, de jour comme de nuit.A ceci, il faut rajouter , la circulation des clients, qui rentrent dans la cour. Je fais de la vente directe à la ferme (pommes, prunes , noix, sapins de Noël). cf photo.

Mes fils vont continuer notre activité. De ce fait, il est prévu d'agrandir, de moderniser et de diversifier notre point de vente. Laisser tout ce trafic sur ce soit disant accès à 4 mètres, au vue de son état et de toutes les difficultés énumérées, hypothèquerai très fortement la pérennité de cette activité, de cette exploitation. Ce qui me semble -t-il est en contradiction avec les nouvelles directives du nouveau PLU.

Comme nous pouvons le constater sur les différentes photos, il est impossible à deux voitures de se croiser dans ces 4 m. Encore moins , à un tracteur ou une camionnette avec une voiture.

La palette bleu, visible sur les différentes photos , fait 1 m de large sur 1.2 m de long. Ce qui nous permet de constater, qu'il ne sera pas possible à une voiture de passer.

Les futurs propriétaires du numéro 6, ne se priveront pas de faire les réclamations , procès...qu'ils jugeront nécessaires.

L'état physique des 4 mètres (une partie en terre, l'autre un revêtement très ancien, présence d'un escalier...) ne supportera pas ce trafic trop intense. En effet, il est déjà endommagé à l'heure actuelle. cf différentes photos Contre qui les futurs propriétaires du numéro 6 et les propriétaires de la parcelle section 12 numéro 201/58 se retourneront-ils ?

Nous pouvons également constater, que le couvercle du branchement de l'assainissement , dépasse de 10 cm, cf photos, ce qui est dangereux pour les futurs usagers . Il suffit qu'un véhicule déplace le haut (couvercle ou premier cercle) pour que la fosse soit ouverte . Il est très probable, voir sur , que les futurs " emprunteurs" de ce passage , vont trébucher, tomber avec leurs vélos....

De plus, en hiver, si le passage n'est pas déneigé tout de suite, au bout de la troisième voiture , cela sera une vraie patinoire. Ce qui sera très dangereux pour les piétons ( enfants allant à l'école, leurs parents....personnes âgées venant chercher des pommes....) Le terrain est en pente raide. L'utilisation du sel n'est pas autorisée (écologie oblige et une partie en béton ) . Avec le dégel, cela sera un vrai borbier, une catastrophe. Le terrain est en pente, très prononcée. Mise en danger de tous les utilisateurs (à pieds , en voitures..). Qui veut, ou peut, prendre une telle responsabilité. Cette situation est clairement une bombe à retardement. Pour moi, un accès de 4 mètres est insuffisant, même s'il était en bon état. Ce qui n'est clairement pas le cas ici. cf différentes photos. Il serait croustillant de prétendre le contraire. Pour la sécurité, de tous les occupants et visiteurs (clients amis, famille..) (enfants jeunes voir très jeunes, futures personnes âgées..), des différents bâtiments (professionnels et habitations) , le bon voisinage, la tranquillité de tout le monde, (y compris celle des preneurs de décisions) , il serait judicieux de déclarer , qu'un accès de 4 m ne sera pas suffisant. Sachant , qu'il ne s'agit pas d'une voirie, mais que d'un simple droit de passage dans une cour privée ( fermée par un portail), sur une ancienne plate bande ( qui n'a pas été aménagée par ses anciens propriétaires pour servir de voirie) d'où les ornières déjà présentes à l'heure actuelle. cf différentes photos.

Dans l'attente d'une réponse de votre part, veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Falk Pierre.











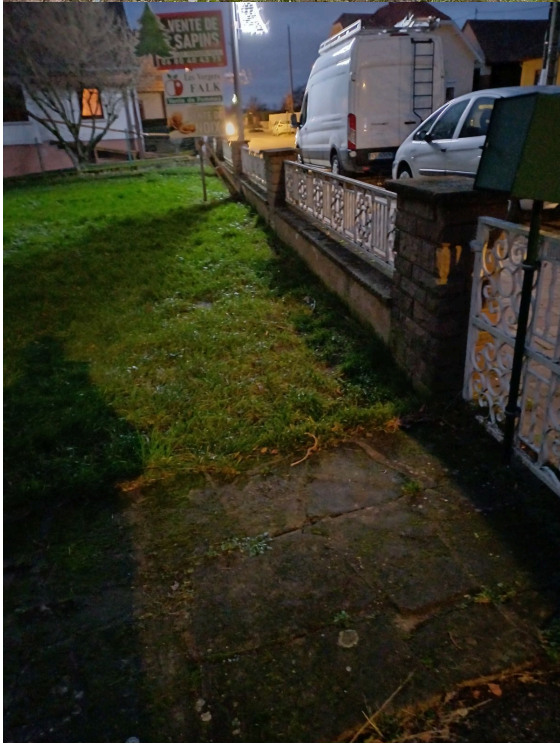














## ● Observation M3 – Alsace Nature



### Région et Bas-Rhin

8 rue Adèle Riton  
67000 Strasbourg  
Tél : 03.88.37.07.58  
Fax : 03.88.25.52.66  
siegeregion@alsacenature.org  
www.alsacenature.org

Nos réf : G210/GC/FL-01/2024

Suivi par : François Lardinais

Tél - courriel : 0388370758 - [contact67@alsacenature.org](mailto:contact67@alsacenature.org)

Objet : Enquête publique sur la révision du PLU de Geudertheim

Partout où la nature a besoin de nous

Strasbourg, le 11 janvier 2024

Monsieur le commissaire enquêteur  
mairie  
83 rue du Général de Gaulle  
67170 GEUDERTHEIM

Monsieur le commissaire enquêteur,

Alsace Nature a pour objet la sauvegarde des sites et des paysages dans toutes leurs composantes sol, sous-sol, eau, air, flore, faune, milieux naturels et sites bâtis, ainsi que la défense ou la réhabilitation du milieu de vie. À ce titre, et dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Geudertheim, vous trouverez ci-après plusieurs remarques relatives aux enjeux de biodiversité et environnementaux.

### A. Les ZNIEFF :

La commune de Geudertheim est concernée par 3 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2. Une petite partie de la ZNIEFF de type 2 « milieu agricole à Grand Hamster à Geudertheim » est comprise dans le périmètre des zones à urbaniser (1AU).

**Nous demandons de classer en zone A inconstructible l'ensemble des espaces agricoles compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « milieu agricole à Grand Hamster à Geudertheim »**

### B. Espèces protégées

D'après le diagnostic environnemental Le territoire est concerné par

- Plan national d'action Grand hamster
- Enjeux Pelobate brun

- Enjeux Crapaud sonneur à ventre jaune
- Enjeux pie grièche grise

**Nous recommandons d'informer et de sensibiliser les maîtres d'ouvrages aux enjeux et à la législation sur les espèces protégées. Outre un travail de sensibilisation, nous recommandons à ce que le PLU puisse garantir la préservation de ces habitats qui abritent ces espèces bioindicatrices.**

#### **C. Espaces boisés**

L'unité forestière au sud de la commune était classée en EBC dans l'ancien PLU. Il semble que ce classement en EBC de la totalité de la forêt au sud soit absente de cette révision du PLU.

**Nous recommandons de maintenir ce classement EBC pour l'ensemble du secteur forestier de la commune.**

#### **D. Énergies renouvelables**

Les enjeux énergétiques vont devenir de plus en plus prégnants à l'échelle de nos territoires. Le photovoltaïque occupera une grande place dans le futur mix énergétique, c'est pourquoi nous demandons que le PLU identifie le potentiel photovoltaïque en privilégiant les espaces artificialisés existants (toiture, parking...) afin d'éviter la mobilisation du foncier agricole et forestier. Si toutefois des espaces agricoles ou naturels devaient être concernés il serait utile de les identifier au PLU.

#### **E. OAP (OAP Thématique TVB)**

Mettre en place une gestion durable des espaces verts : ne pas recourir aux produits phytosanitaires, fauche tardive ou absence de fauche des bords de routes...

Cette disposition fait l'objet d'une simple recommandation (non opposable), nous observons que la gestion différenciée a un impact majeur sur la biodiversité.

**Nous proposons que cette disposition soit opposable**

#### Améliorer les continuités écologiques et de la biodiversité locale

Favoriser le développement de plantations au niveau des corridors écologiques Nord/Sud situés de part et d'autre de la zone urbaine : En cas de remembrement, ou de compensations diverses entraînant la plantation d'arbres ou de haies, ils devront être implantés prioritairement dans les corridors écologiques Nord/Sud, qui sont à renforcer.

Cette disposition opposable pourrait être amendée en protégeant d'ores et déjà les arbres et haies existants sur ce tracé de corridor nord-sud. Ceci devrait se traduire de façon lisible sur le règlement écrit du PLU.

Par ailleurs, le PADD a pour objectif de protéger certains arbres remarquables et de préserver les haies et bosquets au sein des espaces agricoles, or ces objectifs n'ont hormis une infime partie ouest du village, pas de traduction dans le règlement graphique sur les zones agricoles.

**Nous recommandons de protéger tous les éléments (arbres, haies, bosquets,)**

**présents en zone A et prioritairement ceux s'inscrivant dans les deux corridors nord-sud identifiés au SRADET.**

Par ailleurs, la zone ouverte à l'urbanisation 1AU secteur 1 correspond à un verger formant une transition paysagère avec l'espace agricole attenant. Bien que l'OAP dispose de conserver ce verger, **nous demandons de protéger au stade du PLU cet espace de verger en zone 1AU.**

**Enfin, nous recommandons d'interdire les haies monospécifiques : Aspect paysager sans intérêt, ces haies par leur absence de diversité ne contribuent pas à la reconquête de la biodiversité et ne constituent pas une ressource alimentaire suffisante pour l'avifaune.**

**Les différents types de haies :**

-La haie taillée mono spécifique ou mixte, taillée de manière stricte sur les 3 faces deux ou trois fois par an.

-La haie libre associe des arbustes caducs et/ou persistants champêtres à floraison et fructification échelonnées. Elle nécessite une taille plus ou moins sévère après la floraison de chaque espèce ou l'hiver.

L'utilisation de la haie taillée n'est indiquée que très localement : à proximité immédiate des constructions, des zones de stockage... En bordure de terrain, la haie libre la remplace avantageusement.

En conclusion, hormis les recommandations énoncés, notre fédération note une volonté sincère de protection des milieux et écosystèmes remarquables qui marque l'identité de la commune.

Vous remerciant de bien vouloir prendre en compte nos observations, nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de notre considération distinguée.

Christian LEDUNOIS  
Groupe local EMS



Guillaume CHRISTEN  
Vice-président Régional





# ● PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE GEUDERTHEIM**  
**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**  
**DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

## 1 Présentation sommaire de l'objet de l'enquête

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport s'inscrit dans la procédure de révision générale du PLU de la commune de GEUDERTHEIM, décidée par son conseil municipal le 26 mars 2021.

L'enquête publique a été précédée d'une consultation de la population. La municipalité s'est positionnée sur les observations formulées et en a tenu compte lors de l'élaboration du dossier d'enquête publique.

En l'absence de SCOT actuellement applicable à la commune, celle-ci a obtenu du préfet, l'autorisation d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs précédemment inconstructibles. La commune rejoindra le SCOT de l'Alsace du Nord (SCoTAN) lors de sa révision qui en redéfinira le périmètre. Le projet de PLU présenté prend en compte d'ores et déjà, les orientations définies dans le projet du SCoTAN.

Outre la compatibilité avec le SCoTAN, le PLU révisé sera compatible avec différents documents de rang supérieur d'aménagement des territoires, élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, tels le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), etc.

À l'issue de l'enquête, le conseil municipal aura à se prononcer sur la prise en considération des avis des personnes publiques associées, du public et du commissaire enquêteur pour procéder à des amendements éventuels au projet de PLU mis à l'enquête. Le PLU révisé ainsi revu devra être approuvé par le conseil municipal.

## 2 Résumé du déroulement de l'enquête

La préparation de l'enquête a fait l'objet d'une concertation entre les organisateurs de l'enquête et le commissaire enquêteur pour la fixation des dates de l'enquête et des permanences.

L'enquête s'est déroulée sans difficulté du 11 décembre 2023 au 12 janvier 2024.

Quatre permanences de trois heures ont permis d'accueillir le public. Il apparaît que le public n'a manifesté qu'un intérêt modéré pour cette consultation.

La publicité réglementaire a été complétée par la mise en place d'un lien informatique sur le site web de la commune, l'affichage sur le tableau lumineux et la mention dans le bulletin communal GEUD'Infos.

### 3 Les observations du public

#### 3.1 Dénombrement

- 9 personnes se sont présentées lors des permanences,
- 3 observations ont été portées sur le registre (numérotées R1 à R3),
- 3 observations ont été formulées par courrier (numérotées C1 à C3),
- 3 observations ont été communiquées par mail via l'adresse dédiée (numérotées M1 à M3).

#### 3.2 Présentation des observations

##### 3.2.1 Observation R1 – [REDACTED]

Dans une remarque d'un ton polémique, M. Lutz déplore l'emplacement d'une « poubelle de déchets alimentaires » gâchant la vue sur le château et son parc. Cette remarque, hors sujet du PLU est néanmoins transmise à la municipalité.

##### 3.2.2 Observation R2 – [REDACTED]

Dans une observation portée au registre, M. Huckel demande la levée de la protection de type B (vergers) des parcelles cadastrées : Section 14, parcelles 276, 350/272, 338, 270, 329, 269. Lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur, M. Huckel précise que, sur le terrain, la parcelle 350 n'est pas un verger, mais un jardin (1 seul cerisier sur la parcelle).



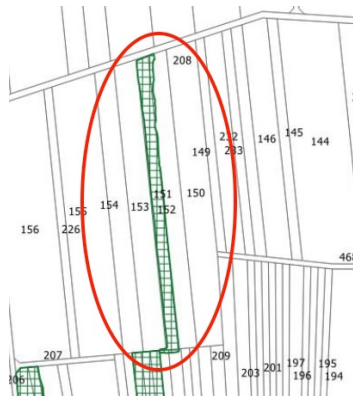


### 3.2.6 Observation C3 – [REDACTED]

Mme Ohlmann souhaite que le niveau de protection du porche de son exploitation au titre des bâtiments remarquables soit abaissé pour répondre aux besoins du fonctionnement de son exploitation agricole. Elle fait état d'une protection de niveau inférieur d'un porche identique dans le village.

### 3.2.7 Observation M1 – [REDACTED]

L'interrogation de M. Falk porte sur la protection éventuelle de la totalité d'un verger (protection de type B) qu'il s'apprête à agrandir sur des parcelles classées AB, riveraines d'un verger existant protégé dans le projet de révision du PLU.



### 3.2.8 Observation M2 – [REDACTED]

Dans une observation argumentée et illustrée d'une quarantaine de photos, M. Falck expose que la largeur de la voie privée constituée par une servitude de passage entre les n° 6 et 8 rue du Général de Gaulle est incompatible avec la densité d'habitations projetées au bout de la voie et la desserte de l'activité agricole utilisant cette même voie. Il estime que l'étroitesse de la voie d'accès constitue un danger potentiel pour les utilisateurs ou en cas d'intervention de véhicules d'incendie ou de secours.



### 3.2.9 Observation M3 – Alsace Nature

La fédération Alsace Nature demande le classement en zone A inconstructible, de la partie de la zone AU comprise dans le périmètre de la ZNIEFF 2 : milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim – 420030467 (soit l'intégralité de la zone AU Nord – note du commissaire enquêteur).



Elle recommande d'informer et de sensibiliser les maîtres d'ouvrages aux enjeux et à la législation sur les espèces protégées. Outre un travail de sensibilisation, elle recommande que le PLU puisse garantir la préservation de ces habitats.

Alsace Nature recommande également de maintenir le classement EBC pour l'ensemble du secteur forestier de la commune, tel qu'il existait en partie au PLU précédent.

Concernant le photovoltaïque, Alsace Nature souhaite que le PLU identifie les potentialités existantes et les éventuels espaces naturels ou agricoles concernés.

Concernant les continuités écologiques, Alsace Nature souhaite que la recommandation concernant la gestion durable des espaces verts (pas de produits phytosanitaires, fauche tardive ou absence de fauche des bords de routes...) devienne une orientation opposable. La fédération demande également que la protection des arbres, haies, bosquets, évoquée dans le PADD et les OAP, prioritairement dans les corridors écologique identifiés, soit reprise dans les règlements écrit et graphique.

Par ailleurs, Alsace Nature demande que le verger formant transition entre le secteur AU et l'espace agricole, dont la protection est prévue dans les OAP, soit mentionné au règlement du PLU.



OAP

Enfin, l'interdiction des haies monospécifiques est demandée.

#### **4 Les avis des personnes publiques associées**

Les avis des personnes publiques associées sont favorables aux options retenues pour l'élaboration du PLU. Néanmoins deux réserves de la Chambre d'Agriculture sont formulées ainsi que plusieurs observations et recommandations importantes.

La municipalité devra se prononcer sur la prise en compte de ces éléments dans le PLU révisé.

FIN DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Strasbourg, le 16 janvier 2023

Yves Jeunesse, commissaire enquêteur

L'intégralité des observations est annexée au rapport de synthèse.

# ● MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

## Synthèse des avis des PPA et du public

PLU Geudertheim

CEA	Suite à donner
Avis favorable	Néant

PETR	Suite à donner
Avis favorable	Néant

Sous-préfecture	Suite à donner
Étayer le rapport de présentation sur le risque de coulées d'eaux boueuses + ajouter les informations récentes issues du PAC transmis à la commune sur la prise en compte du risque CEB dans le cadre de l'aménagement foncier communal	Le rapport sera complété avec les informations disponibles concernant le risque de CEB notamment sur les aménagements envisagés et leur calendrier de réalisation.
EIE : des données plus récentes existent concernant la carte issue de l'ARAA de 2007 (études 2011 + SDEA 2018)	L'état initial de l'environnement sera complété par les dernières données disponibles.
OAP : les deux zones 1AU concernées par le risque de CEB. Prévoir l'ouverture (2027 et 2023) si leur protection est garantie et effective au regard du risque de CEB	Les justifications seront complétées et étayées sur la compatibilité du projet avec le risque de coulées de boue sur les 2 zones AU.
Dents creuses : justifier la non prise en compte des parcelles au nord-est, rue de Kurtzenhouse	Ces parcelles seront réintégrées dans l'analyse du potentiel de densification du tissu bâti. Il sera néanmoins vérifié qui sont les propriétaires pour mieux déterminer le potentiel constructible que ces terrains représentent (indivisions, propriétaires différents sur les parcelles étroites...).
OAP : prévoir une densité de 28 logements/ha au lieu de 25 pour suivre les tendances passées sur la commune	L'OAP indique une densité minimale. Il est donc tout à fait possible pour l'aménageur de réaliser une densité supérieure comme ce fut le cas au sein des zones U pour lesquelles aucune densité n'est imposée. L'objectif de 25 logements/ha minimum sera conservé.
Inclure la totalité du bâtiment situé à l'extrémité sud-ouest du tissu urbain (sud de la rue des Potagers en sortie de ville) en zone Ub (actuellement coupé avec zone Nn)	Ce bâtiment a été réalisé illégalement puisqu'il a été fait sans autorisation d'urbanisme et ne respecte pas le tracé de la zone constructible du PLU d'origine. Etant par ailleurs en zone inondable, la commune ne souhaite pas l'intégrer.
Zone 1AUX de 1,5 ha : mieux justifier dans le RP, notamment au regard de la stratégie portée par la CC Basse-Zorn en matière de zones d'activités économiques (ZAE) et des espaces encore disponibles dans ces ZAE. Étayer les orientations en matière de densification et d'efficacité foncière des zones UX et 1AUX.	Des explications ont été intégrées en page 18 du rapport de présentation. En effet, le développement économique du territoire est une compétence intercommunale et la répartition des surfaces a été faite en collaboration avec la communauté de communes. Le rapport sera étoffé en expliquant les éléments du règlement qui permettent de mieux utiliser le foncier d'activité.
RP : mettre à jour les cartographies du zonage pages 43, 45, 69, 70, 72, 82 (limite de la zone 1AUX ne correspond pas)	Ce type de carte est une source importante d'erreur car la moindre évolution du zonage peut impacter de nombreux extraits du rapport de présentation. Elles

1

	seront donc supprimées du rapport notamment pour éviter les risques d'erreurs en cas de modification ultérieure du PLU.
Appellation de la zone naturelle différente dans le règlement écrit (N) et graphique (Nn).	La zone Nn du règlement graphique sera renommée N comme sur le règlement écrit.
Règlement écrit : préciser l'existence des périmètres de protection de captages d'eau potable dans les têtes de chapitres du règlement des zones impactées.	A l'instar des autres servitudes d'utilité publique (SUP), les réglementations des arrêtés de protection des captages d'eau potable s'imposent au PLU nonobstant les dispositions inscrites dans le règlement écrit. Par ailleurs à Geudertheim, d'autres servitudes telles que le PPRI peuvent également aller à l'encontre de certaines dispositions du PLU. Il n'est pas souhaitable de les lister dans le règlement alors que le PLU comporte justement en annexe un plan et une liste des SUP.
Annexes : ajouter la DUP complète des périmètres captages d'eau potable	Elle sera intégrée aux annexes. Il est néanmoins dommage que la DDT ne l'ait pas fournie dans le cadre de son porter à connaissance.
EIE : compléments à apporter sur la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine Compléter les éléments présentés dans l'annexe sanitaire Eau Potable par les données fournies par l'ARS, pour le volet relatif aux pesticides (Cf. texte dans l'avis)	L'état initial de l'environnement sera complété sur ce point. Le SDEA sera contacté pour mettre à jour les éléments de l'annexe sanitaire si ses éléments concordent avec ceux de l'ARS.
Diag et EIE : actualiser les données relatives à la qualité de l'eau datant de 2017	
OAP RD.47 - Produits phytosanitaires : matérialiser les mesures de protection (haies d'une largeur de 5 mètres) dans les OAP ou ER ou règlement écrit. Haies d'essences locales recommandées.	Les OAP sectorielles prévoient déjà une transition paysagère d'une dizaine de mètres (soit le double des préconisations de l'ARS) sur le secteur 1AU-RD47.
Propose d'instaurer le permis de démolir en zone UA.	Le permis de démolir sera mis en place par la commune pour mieux assurer la préservation de son patrimoine bâti ancien.

Chambre d'Agriculture	Suite à donner
Avis favorable	
Zonage Aa/Nn : sont autorisés en Aa les serres et autres équipements techniques agricoles de faible emprise alors qu'en Nn sont autorisés les abris de pâture agricoles : différence non explicitée et sans critère spécifique a priori. Il n'existe pas de différence en termes d'occupation agricole des sols et la réglementation liée à la zone inondable n'explique pas cette distinction (constructions et	Conformément Article R151-24, le PLU a classé en zone N des espaces en partie cultivés mais à protéger en raison de 2 principaux critères : 1- leur intérêt historique, paysager et écologique (ZNIEFF) pour le plateau de Geudertheim au nord. 2°-la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues et a




installations peuvent être envisagées sous réserve d'une transparence hydraulique). La CA propose de reclasser tous les espaces agricoles en Aa (avec disposition sur les abris de pâture) et en Nn les espaces boisés et/ou à très forts enjeux environnementaux.	protection des zones humides, tout le long de la Zorn. Les types de constructions autorisées restent plus nombreuses en zone Aa. La commune a simplement souhaité autoriser les abris de pâture car dans ces espaces il existe encore des prairies et que ce type de construction reste rare et peu impactant sur l'environnement.
Potentiel de densification : Terrains disponibles au nord de la rue de Kurtzenhouse qui n'apparaissent ni dans la consommation passée ni dans le potentiel : absence d'explication	Cf. avis DDT - Ces parcelles seront réintégrées dans l'analyse du potentiel de densification du tissu bâti. Il sera néanmoins vérifié qui sont les propriétaires pour mieux déterminer le potentiel constructible que ces terrains représentent (indivisions, propriétaires différents sur les parcelles étroites...).
Le rythme de densification pourrait être plus ambitieux	La commune s'est appuyée sur des éléments chiffrés étayés par l'étude de la consommation d'espace des 10 dernières années.
Comptabiliser dans l'artificialisation des sols (impacts agricoles) les emplacements réservés : pistes cyclables, bassins de rétention des eaux pluviales	La notion d'artificialisation est encore très fluctuante puisque de nouveaux décrets paraissent régulièrement. Il semble prématuré d'intégrer l'ensemble dans le calcul, d'autant que la faisabilité de certains emplacements réservés n'est pas assurée en l'absence de volonté du propriétaire de vendre son bien.
Règlement écrit – Protection de type B : le terme « défrichement » ne paraît pas adapté. Le terme fait l'objet d'une définition réglementaire très spécifique.	Dans les présentes dispositions nous entendons par défrichement, une opération ayant pour effet la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière (ou de vergers). Le défrichement se caractérise le plus souvent par la suppression de la végétation arbustive et le dessouchage des arbres abattus. Une définition sera intégrée au lexique.
Règlement écrit : zone Ua : pentes de toitures des bâtiments agricoles à 30° minimum. Or la plupart sont à 12-15°. Obligation qui peut constituer une contrainte et une disproportion architecturale pour des bâtiments de cette ampleur. La CA propose de modifier cette règle tout en respectant le principe d'une insertion architecturale satisfaisante en Ua.	La zone UA n'a plus vraiment vocation à accueillir de nouveaux bâtiments agricoles d'autant que la commune a créé des zones AC de taille conséquente pour faciliter les sorties d'exploitation. Il est donc légitime que les rares bâtiments agricoles qui pourraient être construits en UA ne dénotent pas trop en matière d'aspect.
La CA suggère de supprimer la limitation à 1 logement de fonction par exploitation. La nécessité de plusieurs logements est étudiée au cas par cas et selon les règles de la charte départementale.	Il s'agit d'un choix de la commune pour éviter le développement des logements en zone AC et la création sur plusieurs générations d'exploitants de véritables hameaux agricoles.

Pentes des toitures des logements entre 30° et 52° : contrainte pour l'unité architecturale et l'insertion de ces constructions dans les sites agricoles. Risque de net décalage dans les volumétries entre le logement et les constructions agricoles.	Les élus ont souhaité que les exploitants agricoles bénéficiant d'une dérogation pour créer leur logement de fonction soient soumis aux mêmes règles que les habitants du bourg.
Annexes des logements de fonction : les traiter via l'article L151-12 qui permet de les réglementer en termes de surface et de hauteur	L'article L.151-12 s'applique aux habitations isolées. Or le logement de fonction agricole a pour destination réelle « l'exploitation agricole ». Il n'est donc pas possible de le traiter selon les dispositions relatives au L.151-12. Le règlement sera amendé pour autoriser les annexes aux logements de fonction agricole.
Homogénéité dans les types de toitures et couvertures sur un même site agricole : préciser explicitement que cette disposition ne s'applique pas en cas de pose de panneaux photovoltaïques.	Cette précision sera apportée au règlement écrit.
Abris de pâture à 30 m <sup>2</sup> maximum : limitation arbitraire et non justifiée, ne prenant pas en compte les contraintes et exigences réglementaires agricoles (dimensions liées au nombre d'animaux).	Les zones Aa et Nn sont des zones à constructibilité limitée. L'autorisation des abris pour animaux est une exception consentie par la commune aussi les 30m <sup>2</sup> seront maintenus, d'autant que visiblement ce type de construction est très rare comme l'indique la chambre.

<b>CDPENAF</b>	
Avis favorable	
Zone 1AU : tend à exposer de nouvelles populations à l'aléa coulées d'eaux boueuses Reporter dans le PLU les études menées sur cet aléa	Cf. avis DDT - Les justifications seront complétées et étayées sur la compatibilité du projet avec le risque de coulées de boue sur les 2 zones AU.
Zone 1AU : consommation de 3,43 ha de grandes cultures dont maïs et 0,22 ha de bassin d'orage (emplacement réservé)	
STECAL : 800 m <sup>2</sup> maximum : justifier davantage	Des éléments complémentaires seront demandés à la fédération des chasseurs du Bas-Rhin.

Observations du public		Suite à donner
Observation R1 – Lutz Patrick	Remarque hors sujet	Néant

<p>Observation R2 – [REDACTED]</p>	<p>Demande la suppression de la protection de type B (vergers) sur les parcelles Section 14 n°276, 350/272, 338, 270, 329, 269, indiquant qu'il s'agit d'un jardin sans verger (seulement un cerisier présent)</p> 	<p>La délimitation des protections sur les vergers sera revue afin de supprimer les parcelles non boisées ainsi que le jardin sur la parcelle 350. Dans ce secteur, seule la parcelle 271 est effectivement occupée par un verger.</p>
<p>Observation R3 - Anonyme</p>	<p>Demande le maintien des emplacements réservés rue du Chevreuil et rue du Cimetière permettant d'élargir la chaussée</p>	<p>Les ER concernant l'amélioration des voies rue du Chevreuil et rue du Cimetière présents dans le PLU en vigueur ont été oubliés sur les plans et seront donc reportés.</p>

<p>Observation C1 – [REDACTED]</p>	<p>Demande que la parcelle Section 45 n°94 soit classée en zone constructible.</p>	<p>La parcelle cadastrée Section 45 n°94 est localisée au nord du village, en dehors de l'enveloppe urbaine existante et à proximité immédiate de plusieurs bâtiments agricoles et logements de fonction associés à ces exploitations, d'où le classement de cette parcelle en zone agricole Ab. Cette parcelle est constructible dans le respect des dispositions réglementaires relatives à la zone Ab.</p>
<p>Observation C2 – [REDACTED]</p>	<p>Demande que son exploitation agricole soit classée en zone agricole (autorisant l'édification de certains locaux agricoles) et non en zone naturelle : partie haute de la parcelle Section 1 n°67/22 car présence du siège social et des bâtiments de l'exploitation.</p>	<p>Reclassement en Ab des parties non inondables des terrains 67, 87 et 101 et reclassement en Aa du reste. On intègre les parcelles voisines pour une question de cohérence.</p>
<p>Observation C3 – [REDACTED]</p>	<p>Souhaite que la protection du porche de son exploitation au titre des bâtiments remarquables soit abaissé (de 1 à 2) pour répondre aux besoins du fonctionnement de son exploitation agricole, faisant état d'une protection de niveau inférieur d'un porche identique dans le village.</p>	<p>La protection de type 2 ne concerne que la morphologie des bâtiments et non leur aspect. Elle a été mise en place sur des corps de ferme en L ou en U ou d'autres qui structurent la rue. Les maisons à colombage bénéficient d'une protection de type 1 car leur aspect est remarquable, ce qui est le cas ici. La protection sera maintenue.</p>

<p>Observation M1 – [REDACTED]</p>	<p>Demande si seule la parcelle Section 45 n°152 est protégée ou l'ensemble de l'ilot qui comporte les nouveaux arbres plantés ?</p>	<p>Sur les documents graphiques du projet de PLU, seul les vieux arbres de la parcelle n°152 fait l'objet de la protection de type B pour les vergers (ils peuvent par ailleurs être remplacés dans les conditions fixées par le règlement). Les dispositions relatives à cette protection sont inscrites dans le règlement écrit en page 9. Pour rappel, ces dispositions visent à éviter les coupes et arrachages d'arbres afin de préserver les vergers.</p>
<p>Observation M2 – [REDACTED]</p>	<p>Expose que la largeur de la voie privée constituée par une servitude de passage entre les n°6 et n°8 rue du Général de Gaulle est incompatible avec la densité d'habitations projetée au bout de la voie et la desserte de l'activité agricole utilisant cette même voie, estimant que l'étroitesse de cette voie d'accès constitue un danger potentiel pour les utilisateurs ou en cas d'intervention de véhicules d'incendie ou de secours.</p>	<p>Un droit de passage est une servitude de droit privé, qui est officialisée par un acte notarié. Elle fait généralement l'objet d'indemnisation au départ et peut fixer les conditions d'usage et d'entretien du passage en vue des travaux ultérieurs. Elle n'est donc pas du ressort du PLU. De même, le nouveau PLU n'a pas la possibilité de revenir sur des autorisations d'urbanisme régulièrement délivrées. Le PLU en vigueur fixe actuellement une largeur minimale d'accès de 4 mètres ou 6 mètres pour la desserte de 3 logements ou plus. Dans le futur PLU seuls les 4 mètres ont été conservés pour faciliter la densification du tissu bâti, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience.</p>
<p>Observation M3 – Alsace Nature</p>	<p>Demande le classement en zone A inconstructible de la partie de la zone AU comprise dans le périmètre de la ZNIEFF 2 « Milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim » (soit l'intégralité de la zone AU Nord).</p>	<p>La totalité de la zone 1AU nord fait en effet partie de la ZNIEFF de type 2 « Milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim ». Néanmoins, ce périmètre n'interdit pas un classement en zone d'urbanisation future si celui-ci est justifié. Le projet de PLU comporte une évaluation environnementale et les incidences du projet sur l'environnement y sont étudiées. En outre, au regard de l'importance de la ZNIEFF et la distance des derniers terriers recensés dans le secteur, l'urbanisation de la zone 1AU ne constitue pas un impact significatif sur l'espèce et son habitat. Concernant les zones agricoles constructibles, elles restent identiques au PLU actuel et le remembrement en cours en a tenu compte. Il ne convient donc pas de les</p>

		modifier à ce stade de la procédure sinon ce changement majeur impactant une centaine d'hectares impliquerait un réarrêt du PLU, une nouvelle concertation agricole et impacterait le remembrement en cours.
	Recommande de maintenir le classement EBC pour l'ensemble du secteur forestier de la commune tel qu'il existait en partie au PLU précédent.	Le choix a été fait de ne pas classer les espaces forestiers en EBC car ils sont classés en zone N et soumis au régime forestier, qui constitue également une forme de protection, qu'il faut éviter de superposer avec les espaces boisés classés (recommandation de l'ONF).
	Souhaite que le PLU identifie les potentialités existantes et les éventuels espaces naturels ou agricoles concernés par le photovoltaïque.	Le règlement du PLU n'entrave pas la pose de panneaux photovoltaïques, en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme sur le développement des énergies renouvelables. En revanche, il est trop tôt pour identifier les zones d'accélération de la production des énergies renouvelables à l'échelle du PLU (la procédure prévue par la loi ENR est différente).
	Souhaite que la recommandation concernant la gestion durable des espaces verts (pas de produits phytosanitaires, fauche tardive...) devienne une orientation opposable.	Le PLU n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces verts (utilisation des produits, dates des fauches...), cela est contraire au code de l'urbanisme. La commune a néanmoins souhaité maintenir cette recommandation pour afficher sa volonté de favoriser ce type de gestion plus durable.
	Demande que la protection des arbres, haies et bosquets évoquée dans le PADD et les OAP soient également reprise dans le règlement écrit et graphique.	La commune étant en plein remembrement, le choix a été fait de ne pas inscrire de protections sur les arbres et haies isolées au sein de l'espace remembré. En effet de nouvelles plantations seront réalisées mais il est trop tôt pour déterminer leur localisation.
	Demande que le verger formant transition entre le secteur AU et l'espace agricole (protection prévue dans les OAP) soit mentionné au règlement du PLU.	La parcelle n°266 sur laquelle est implanté le verger existant est intégrée à la zone 1AU. L'OAP n'impose pas la conservation de la totalité du verger mais impose la conservation d'un écran paysager sur cette frange Est, cela implique qu'une partie au moins de ce verger sera nécessairement conservée.

	Demande l'interdiction des haies monospécifiques.	En zones Ua, Ub, Ux, 1AU, 1AUx, Aa, Ab, Ac, Nn et Nc : le règlement écrit précise que les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives, grilles ou grillages. Les haies monospécifiques ne sont donc pas autorisées. En outre, en zones Aa, Ab, Ac, Nn et Nc, les haies monospécifiques sont clairement interdites par le règlement écrit.
--	---	---

## Réponse écrite à la MRAe

### Réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale R.123-8 c.

**L'Ae rappelle, en l'absence de SCoT approuvé et en application des articles L.142-4<sup>22</sup> et L.142-5<sup>23</sup> du code de l'urbanisme, la nécessaire conformité aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé des communes.**

**L'Ae recommande à la commune de déposer auprès de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) une demande d'avis en vue de l'obtention de la dérogation préfectorale prévue à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, et ceci avant de retenir toute extension urbaine dans le projet de PLU.**

Réponse de la commune : Ces consultations ont bien été réalisées.

**Pour une meilleure information, l'Ae recommande de cibler un objectif chiffré de logements vacants à mobiliser.**

Réponse de la commune : La commune a réalisé un recensement précis de son parc de logements vacants. La vacance apparaît comme très faible et nous ne partageons pas l'avis de la MRAe qu'un taux de vacance correct se situe entre 4% et 6% - sur quoi se base-t-elle pour estimer que ce taux est correct ? Cette fourchette est très faible et n'est pas pertinente sur un parc de logement en voie de diversification (car la vacance est toujours plus importante dans les secteurs avec une part notable d'habitat collectif). Un taux de 6% à 8% a par le passé toujours été considéré comme correct pour assurer la bonne rotation du parc de logements.

Par ailleurs, donner un objectif chiffré des logements vacants à mobiliser n'est pas réaliste puisque la commune ne dispose pas d'outils permettant de réduire directement la vacance. Les outils existants à ce jour sont avant tout incitatifs (par contrainte financière essentiellement).

**L'Ae recommande d'indiquer, pour une meilleure cohérence entre les pièces du dossier de PLU, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU dans le règlement littéral. Elle recommande également de conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 au remplissage effectif du secteur 1.**

Réponse de la commune : Le code de l'urbanisme à travers l'article L.151-6-1 impose la mise en œuvre d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation au sein des OAP et non du règlement. Le PLU respecte le code de l'urbanisme.

Le risque à soumettre au remplissage effectif de la zone est qu'un ou des propriétaires achètent plusieurs terrains pour se constituer une réserve foncière (pour la construction d'un enfant par exemple). Dans ce cas, la zone serait bloquée sur le long terme. Il n'est donc pas souhaitable d'inscrire cette condition. L'échéancier à 2027 et 2032 est déjà assez contraignant.



***L'Ae recommande d'évaluer les besoins économiques à l'échelle de l'intercommunalité et de tenir compte du taux de remplissage des zones d'activités alentour, et le cas échéant, de justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 1,5 ha sur la commune de Geudertheim.***

Réponse de la commune : La définition d'une surface de 1,5ha a été pensée en collaboration avec la communauté de communes et a justement été faite en tenant compte des disponibilités foncières au sein des ZA du secteur et surtout de leur vocation car les principales surfaces disponibles localement sont dédiées à l'activité industrielle, d'où la nécessité d'offrir des surfaces pour le développement de l'artisanat local.

***L'Ae recommande de classer en zone agricole inconstructible l'ensemble des espaces agricoles compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Milieux agricoles à Grand Hamster à Geudertheim ».***

Réponse de la commune : Un remembrement est en cours sur la commune. Les zones agricoles constructibles ont été définies en fonction des enjeux issus de ce remembrement pour éviter un mitage de l'espace agricole et répondre au besoin des exploitants locaux. Concernant la Grand Hamster, les derniers terriers recensés sur la commune datent de près de plus de 10 ans et les terriers les plus proches sont désormais à plus de 8km du ban communal.

***L'Ae recommande d'exclure du zonage Ue le plan d'eau et les boisements qui l'entourent dont l'ensemble constitue une zone à dominante humide et de l'intégrer au secteur naturel Nn.***

Réponse de la commune : Le reclassement en zone Nn sera étudié par le conseil municipal. Cet espace reste néanmoins un site totalement artificiel.

***L'Ae recommande de maintenir en Espaces boisés classés (EBC) les forêts de la commune.***

Réponse de la commune : Les forêts de la commune sont soumises au régime forestier. Il n'est absolument pas recommandé de superposer la protection que confère le régime forestier avec le classement en EBC, qui serait trop contraignant même pour la gestion des équipements publics et des cheminements.

***L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats d'espèces protégées.***

***L'Ae recommande de préciser que les maîtres d'ouvrage des projets devront se conformer à la législation en vigueur relative aux espèces protégées.***

Réponse de la commune : Le PLU est un document de planification dont le contenu est fixé par le code de l'urbanisme. Il ne constitue pas un recueil de toutes les obligations légales qui incombent à un porteur de projet.

**L'Ae regrette cette absence de protection alors qu'il s'agit de milieux naturels à fort intérêt pour la biodiversité et les paysages et qui constituent généralement des habitats d'espèces protégées.**

**L'Ae recommande de protéger au titre des Éléments remarquables à protéger ou des Espaces boisés classés les haies, alignements d'arbres et bosquets présents sur le territoire et notamment en zone agricole, ainsi que le verger situé en zone 1AU.**

Réponse de la commune : La commune a protégé un nombre important d'éléments de son patrimoine paysager. Néanmoins, en ce qui concerne les haies, la commune étant en plein remembrement, des projets de nouvelles plantations et de déplacements sont envisagés, mais pas encore spatialisés. Il n'aurait donc pas été pertinent d'inscrire des protections sur des espaces susceptibles de changer à court terme. L'OAP thématique trame verte et bleue pourra être complétée pour intégrer une orientation sur la protection des haies et boisements au sein de la zone agricole.

Concernant le verger situé en zone 1AU, les OAP prévoient de :

- **Conserver un écran paysager en limite Est du site d'une dizaine de mètres de large.**  
Les arbres existants seront de préférence conservés.

La protection totale de cet espace aurait posé des soucis de largeur pour aménager correctement la zone 1AU. Par ailleurs, sortir le verger de la zone aurait constitué un parti pris difficile à défendre pour les élus : les propriétaires dont les terrains sont en grande culture sont rendus constructibles alors que ceux générant de la biodiversité par absence d'entretien se trouveraient déclassés ?

**L'Ae recommande de matérialiser la zone inondable sur le règlement graphique du PLU révisé et, pour la bonne information du public, de renvoyer explicitement aux dispositions constructives du PPRI dans le règlement écrit du PLU.**

Réponse de la commune : Le code de l'urbanisme prévoit que les SUP soient intégrées au plan des SUP figurant en annexe du PLU. Le PPRI constitue une SUP. Il n'a pas à figurer sur le règlement graphique du PLU.

**L'Ae rappelle toute l'importance de protéger les haies en secteur agricole, voire d'en créer, qui sont des solutions naturelles pour limiter le ruissellement et l'érosion des sols.**

Réponse de la commune : La commune est bien consciente de cet enjeu. Elle a réalisé 2 ouvrages de lutte contre les coulées de boue et, par ailleurs, le remembrement en cours est une opportunité de recréer des plantations au sein de l'espace agricole.

**L'Ae rappelle que, conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020, les secteurs concernés par les aléas fort et moyen de retrait-gonflement des sols argileux doivent être reportés sur le plan graphique du PLU.**

**L'Ae recommande de mentionner la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les règlements écrit et graphique du PLU et de renvoyer au guide de l'État portant sur les recommandations pour les constructions.**

Réponse de la commune : L'arrêté susmentionné n'impose pas le report sur le règlement graphique des zones d'aléa fort et moyen. Cette affirmation est erronée.

**L'Ae recommande, pour la bonne information du public, de préciser la nature des risques qui affectent les différents zones délimitées dans le PLU dans le règlement écrit et de reporter ces risques sur le règlement graphique.**

Réponse de la commune : Le règlement graphique contient les éléments prévus par le code de l'urbanisme. Il ne sera pas complété par des informations.

**Pour une meilleure lisibilité et assurer la bonne prise en compte des périmètres de protection, l'Ae recommande de reporter a minima les tracés des périmètres de protection rapprochée sur le règlement graphique du PLU et de mentionner l'existence de ces périmètres dans le règlement écrit pour les zones concernées. Elle recommande également d'annexer la déclaration d'utilité publique au PLU.**

Réponse de la commune : Le code de l'urbanisme prévoit que les SUP soient intégrées au plan des SUP figurant en annexe du PLU. Les périmètres de captages constituent une SUP. Ils n'ont pas à figurer sur le règlement graphique du PLU.

**L'Ae recommande de joindre au PLU un schéma de principe des itinéraires piétons et cyclables existants à préserver et à créer.**

Réponse de la commune : Une cartographie des pistes en projet pourra être ajoutée au diagnostic.

**L'Ae recommande de déterminer les secteurs propices aux implantations d'énergies renouvelables, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement, pour retenir ceux de moindre impact environnemental et de mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque offert sur les surfaces existantes : toitures des bâtiments, parcs de stationnements...**

Réponse de la commune : Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, les OAP du PLU permettent d'identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. Le conseil municipal sera interrogé sur ce point.

***L'Ae recommande de compléter le tableau des indicateurs avec les valeurs cibles et par les mesures correctrices prévues en cas de non atteinte des objectifs.***

Réponse de la commune : Les indicateurs seront complétés dans la mesure du possible.