

Enquête Publique Projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
de Boersch (67530)

(Dossier Tribunal Administratif de Strasbourg n° E22000112/67)

**RAPPORT**  
(Volume 1)

Destinataires :

Mme Colette JUNG, Maire de Boersch,  
Tribunal Administratif de Strasbourg.



## Sommaire

1	GÉNÉRALITÉS .....	1
1.1	Cadre général du Projet de modification .....	1
1.2	Objet de l'enquête.....	2
1.3	Présentation succincte du Projet .....	2
1.4	Liste de l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique .....	2
2	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE .....	3
2.1	Désignation du commissaire enquêteur .....	3
2.2	Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique .....	4
2.3	Réunions avec le porteur de Projet.....	8
2.4	Initiative du commissaire enquêteur .....	8
2.5	Mesures de publicité .....	9
3	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	10
3.1	Permanences réalisées.....	10
3.2	Comptabilisation des observations .....	10
3.3	Clôture de l'enquête et remise du registre papier.....	10
4	PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.....	11
4.1	Lettre d'accompagnement de procès-verbal de synthèse.....	11
4.2	Procès-verbal de synthèse .....	12
5	MÉMOIRE EN RÉPONSE.....	16
6	SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES P.P.A .....	20
7	RÉPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (ORIGINAL) .....	21
7.1	Réponse de la Collectivité Européenne d'Alsace .....	21
7.2	Réponse de la Chambre d'Agriculture.....	22
7.3	Réponse du PETR du Piémont des Vosges .....	23
7.4	Réponse de la Sous-Préfecture de Molsheim .....	24
7.5	Réponse du Conseil Régional du Grand Est.....	26
7.6	Réponse de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole.....	26
7.7	Réponse de la Chambre de Métiers d'Alsace.....	26
7.8	Réponse de la Communauté de Communes des Portes de Rosheim .....	26
8	ANALYSES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	27
9	ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE .....	30
	FIN DU RAPPORT .....	31



# 1 GÉNÉRALITÉS

## 1.1 Cadre général du Projet de modification

Le 19 juillet 2022, une demande d'examen au cas par cas est déposée par la Commune de Boersch.

Le 12 septembre 2022, décision 2022DKGE155 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme car la modification proposée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

En conséquence de la décision de la MRAe 2022DKGE155 et conformément à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme, la phase préalable de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées n'est pas obligatoire en l'absence d'évaluation environnementale. En l'absence de phase de concertation préalable, mise à l'enquête publique des quatorze points du Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOERSCH approuvé le 28 novembre 2011. Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique par Madame le Maire en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Cette enquête publique intervient avant l'approbation de la modification du PLU et permet au public de consulter l'ensemble des pièces. Ainsi, chacun peut prendre connaissance du projet de modification du document d'urbanisme, faire part de ses observations et formuler des propositions. Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra son rapport et ses conclusions au maître d'ouvrage, ville de Boersch, dans un délai d'un mois. Le rapport relate le déroulement de l'enquête et synthétise les observations recueillies. Les conclusions exposent le point de vue motivé du commissaire enquêteur. Elles sont assorties d'un avis favorable, avec ou sans réserves, ou défavorable. L'avis a pour but d'éclairer l'autorité compétente pour prendre la décision. Si les suggestions et recommandations formulées dans les conclusions ne doivent pas être obligatoirement retenues par le maître d'ouvrage, un avis défavorable n'est pas sans conséquences. En effet, dans ce cas, le juge peut suspendre la décision prise après des conclusions défavorables, si elle comporte un moyen propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci. Au vu des résultats de l'enquête publique, la commune décidera de la suite de la procédure de modification du PLU, et notamment de l'opportunité de faire évoluer ou non le projet. L'ampleur des changements éventuellement retenus conditionnera le calendrier de l'approbation de la modification du PLU.

Si les changements sont trop importants, une nouvelle enquête pourra s'avérer nécessaire.

L'approbation de la modification du PLU sera décidée par délibération du conseil municipal.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. À ce titre, les textes qui régissent l'enquête publique sont les suivants :

Textes régissant l'enquête publique, Code de l'environnement :

- Champ d'application et objet de l'enquête publique, Articles L.123-1 à L.123-2, Article R.123-1,
- Procédure et déroulement de l'enquête publique, Articles L.123-3 à L.123-18, Articles R.123-2 à R.123-27.

## 1.2 Objet de l'enquête

Mettre à jour le règlement écrit et le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boersch, suite à différentes évolutions législatives ou différents souhaits de la commune justifiés par le fait que son PLU n'a pas été modifié depuis plus de onze ans suite à son approbation en date du 28 novembre 2011.

## 1.3 Présentation succincte du Projet

Point n°	Modifications souhaitées
1	Remplacer les termes SHON, SHOB et COS par « surface de plancher »
2	Ajouter aux termes relatifs à la voie ferrée des termes relatifs à la voie verte qui la remplace
3	Interdire les dépôts et stockages de toute nature
4	Préciser le recul des constructions par rapport aux canaux
5	Remplacer le terme « toiture-terrasse » par « toiture plate accessible ou non »
6	Préciser la couleur des tuiles et des façades
7	Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluies
8	Définir les types de clôtures et limiter leurs hauteurs
9	Préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limite séparative
10	Interdire les hôtels et autres hébergements touristiques en zones d'activités
11	Préserver l'implantation des constructions existantes en zone et UB
12	Supprimer les emplacements réservés n°8 et n°9
13	Classer en UB3 les fonds de parcelles situées en zone IIAU
14	Classer en UB2 deux constructions situées en zone ANC

## 1.4 Liste de l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique

Le 22 décembre 2022, réception du dossier électronique transmis par voie postale, support CD-Rom comprenant les treize fichiers au format Pdf ci-dessous :

- Page de garde, 1 page,
- Sommaire, 1 page,
- Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique, 4 pages,
- Textes régissant l'enquête publique, 4 pages,
- Page de garde pour Avis des Personnes Publiques Associées, 1 page,
- Avis de la Chambre d'Agriculture, 2 pages,
- Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace, 2 pages,
- Avis du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural PETR du Piémont des Vosges, 3 pages,
- Avis de la Sous-Préfecture de Molsheim, 2 pages,
- Décision de l'autorité environnementale n°MRAe 2022DKGE155, 8 pages,
- Délibération du Conseil Municipal de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, 2 pages,
- Notice explicative, 63 pages,
- Règlement écrit modifié, 83 pages,
- Règlement graphique - Planche 3 au 1/2000°.

J'observe que ce dossier commencé en 2014, a été suspendu pour différentes raisons, pour se terminer en septembre 2022. La notice explicative fait référence à un document de rang supérieur supprimé dans l'intervalle, à savoir le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT du Piémont des Vosges, valide de 2005 à 2022, supprimé suite à l'approbation du SCoT du Piémont des Vosges le 17 février 2022. Il faut désormais se référer au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Piémont des Vosges approuvé le 17 février 2022.

## **2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

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

En date du 26 octobre 2022, Mme le Maire de Boersch demande au Tribunal Administratif de bien vouloir désigner un commissaire enquêteur.

Le Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, pour le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, en date du 03 novembre 2022, désigne

Jean-Dominique MONTEIL pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la Modification du Plan Local d'Urbanisme de Boersch (67530).

## 2.2 Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique



Ville de Boersch

Département du Bas-Rhin

N° 58/2022

### ARRETE MUNICIPAL D'OUVERTURE ET D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### **Le Maire,**

- Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-41 ;
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges approuvé le 17/02/2022 ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/11/2011 ;
- Vu la consultation de l'autorité environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, en date du 19/07/2022 et son avis en date du 12/09/2022 sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 17/10/2022 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;
- Vu le projet de modification notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 03/11/2022 désignant un commissaire enquêteur ;

#### **A R R E T E :**

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

Dans le règlement écrit :

- Toilettier des dispositions obsolètes ;
- Interdire les dépôts et stockages de toute nature ;
- Interdire les hôtels et autres hébergements touristiques en zones d'activités ;
- Préciser ou compléter les règles sur l'aspect des constructions et des clôtures ;
- Préciser ou compléter les règles d'implantation des constructions ;
- Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluies ;



Sur les plans de règlement :

- Supprimer les emplacements réservés n°8 et 9 ;
- Classer en UB3 les fonds de parcelles situées en zone IIAU rues des Roses et des Violettes ;
- Classer en UB2 deux constructions situées en zone ANC route de Saint-Léonard.

**ARTICLE 2 :** Cette enquête publique se déroulera **du jeudi 12 janvier 2023 à 8h00 heures au samedi 4 février 2023 à 12h00**, pour une durée de **24** 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 MONTEIL, Chef d'entreprise, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

**ARTICLE 5 :** Le siège de l'enquête est la mairie de Boersch.

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

- Du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00

**Pour tout renseignement complémentaire concernant le dossier, il est conseillé au public de privilégier les lundis, mardis et jeudis matin de 9h00 à 12h00.**

**Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :**

- Jeudi 26 janvier 2023 de 15h00 à 17h00
- Samedi 4 février 2023 de 9h00 à 12h00

**ARTICLE 6 :** Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique en mairie, 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 l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/modif-plu-boersch>

**ARTICLE 8 :** Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie aux jours et aux horaires suivants :

- **Jeudi 12 janvier 2023 de 8h00 à 11h00**
- **Mardi 17 janvier 2023 de 9h00 à 11h00**
- **Jeudi 26 janvier 2023 de 15h00 à 17h00**
- **Samedi 4 février 2023 de 9h00 à 12h00**

**ARTICLE 9 :** Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre 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 au siège de l'enquête, à la mairie, sise 1 Place de l'Hôtel de Ville – 67530 BOERSCH »
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [urbanisme@boersch.net](mailto:urbanisme@boersch.net)  
*L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur »*

- soit en les consignait sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/modif-plu-boersch>
- Les enveloppes et courriers reçus à l'attention du commissaire – enquêteur seront tamponnés à la date de réception par la mairie et, avec son accord, pourront être ouverts par la mairie. Ils seront scannés et transmis au commissaire enquêteur dans les meilleurs délais par voie dématérialisée avec accusé de réception
- Les enveloppes et courriers reçus à l'attention du commissaire – enquêteur seront annexés dans les meilleurs délais au registre papier afin de les porter à la connaissance du public
- Les courriels seront également annexés dans les meilleurs délais au registre dématérialisé afin de les porter à la connaissance du public (sans faire figurer l'adresse courriel de l'expéditeur)

**ARTICLE 10 :** Les observations et propositions transmises par voie électronique 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.

Les autres observations pourront être consultées dans le registre papier tenu à disposition en mairie.

**ARTICLE 11 :** Un exemplaire du dossier d'enquête pourra être obtenu, en format A4, aux frais du demandeur, sur demande écrite 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 remise des documents précités.

Ils seront également publiés sur le site internet de la mairie pendant la même durée.

**ARTICLE 13 :** L'autorité responsable du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme est la commune de Boersch représentée par son Maire Madame Colette JUNG et dont le siège administratif est situé 1 Place de l'Hôtel de Ville – 67530 BOERSCH. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

**ARTICLE 14 :** 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 le(s) lieu(x) officiel(s) 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 mairie et sur le site internet de l'enquête publique dans les mêmes conditions de délai.**

**ARTICLE 15 :** Il sera demandé au public de respecter les mesures sanitaires suivantes : port du masque et utilisation d'un stylo personnel. La ville de Boersch mettra à disposition du public du gel hydroalcoolique.

Copie du présent arrêté sera notifiée à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Molsheim
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif
- Monsieur MONTEIL commissaire enquêteur

Fait à Boersch, le 1<sup>er</sup> décembre 2022



Le Maire

Colette JUNG

### 2.3 Réunions avec le porteur de Projet

La première réunion s'est tenue en mairie de Boersch, le 17 novembre 2022 de 10h00 à 12h30.

Objet : Remise du Dossier version « Notification aux Personnes Publiques Associées ».

Lors de cette réunion de présentation de Projet de modification de PLU, étaient présents,

- Mme Colette JUNG, Maire de Boersch,
- Mme Anne-Marie L'HUISSIER, Service Urbanisme, Mairie de Boersch,
- M. Damien WARNANT, Chef de Projet Agence Territoriale d'ingénierie Publique,
- Mme Christine SCHAMBER, Chargée de Procédure Urbanisme ATIP 67 Obernai,
- M. Jean-Dominique MONTEIL, commissaire enquêteur du Bas-Rhin.

Le dossier version « Notification aux Personnes Publiques Associées » m'a été remis et commenté.

La notification aux Personnes Publiques Associées a été transmise par voie dématérialisée avec accusé de réception le 27 octobre 2022.

La durée de l'enquête de type environnementale non soumise à évaluation environnementale peut être réduite de 30 jours à 15 jours, [Article L123-9](#) du Code de l'environnement, mais au vu du nombre de points de modification soumis à l'enquête, il est convenu de retenir quatre permanences, et une durée de l'enquête de 24 jours.

Après concertation entre les personnes présentes compte tenu des jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie, les dates de début et de fin d'enquête ont été déterminées ainsi que le nombre et la durée des permanences en vue de préparer l'Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique.

La deuxième réunion s'est tenue en mairie de Boersch, le 09 février 2023 de 10h00 à 11h00.

Objet : Remise du Procès-verbal de synthèse.

La troisième réunion s'est tenue en mairie de Boersch, le 23 février 2023 de 10h00 à 11h00.

Objet : Remise du Mémoire en Réponse.

La quatrième réunion s'est tenue en mairie de Boersch, le 02 mars 2023 de 10h00 à 11h00.

Objet : Remise du Rapport Conclusions et Avis du Commissaire enquêteur et des pièces jointes.

### 2.4 Initiative du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a souhaité entendre M. Baptiste KUGLER, Directeur du syndicat mixte du Piémont des Vosges pour m'apporter un éclairage sur le point n°14 du dossier visant à classer en UB2 deux constructions situées en zone ANC à Boersch, à l'aide de leurs très élaborés calques de cartographie. Cette réunion s'est tenue dans les bureaux du syndicat mixte du Piémont des Vosges à Obernai, le 28 février 2023, de 14h00 à 16h00. L'assistante cartographe de M. KUGLER a ainsi pu consolider à ma demande, une cartographie parcellaire (en Volume 2 Conclusions, conclusion partielle point n°14) très importante pour la motivation de la conclusion partielle sur le point n°14 du dossier, pour la conclusion globale sur le dossier de l'enquête publique et pour mon avis motivé.

## 2.5 Mesures de publicité

Selon article R123-11 du Code de l'Environnement,

Publication quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concerné.

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace                      Vendredi 23 décembre 2022
- L'Est Agricole et Viticole                                Vendredi 23 décembre 2022
- Les Dernières Nouvelles d'Alsace                      Vendredi 13 janvier 2023
- L'Est Agricole et Viticole                                Vendredi 13 janvier 2023

Publication sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.

- Avis d'enquête publié le 22 décembre 2022 sur le site internet de la mairie  
<https://www.boersch.net/actualites/> avec lien vers <https://www.registredemat.fr/modif-plu-boersch/>

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

- Publication par voie d'affichage sur affiches au format A2 jaunes mises en place le 27 décembre 2022 en cinq lieux différents.  
Deux affiches sur le ban communal de BOERSCH, Mairie et école maternelle.  
Deux affiches sur le ban communal de KLINGENTHAL, Route de la Forêt et Place de l'étoile.  
Une affiche sur le ban communal de SAINT-LÉONARD, à côté du lavoir.
- Les propriétaires au n°1, n°3, n°5, n°7 Rue des Roses concernés par le point n°13 du Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, visant à classer en UB3 leur fond de parcelle située en zone IIAU, ont reçu le 12 décembre 2022, un courrier à retourner signé en Mairie, pour accord. Les propriétaires au n°3, n°5, n°7 ont donné leur accord, le propriétaire au n°1 n'a pas répondu.
- Les propriétaires au n°7, n°9, n°11 Rue des Violettes concernés par le point n°13 du Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, visant à classer en UB3 leur fond de parcelle située en zone IIAU, ont reçu le 12 décembre 2022, un courrier à retourner signé en Mairie, pour accord. Les propriétaires au n°7 et n°9 ont donné leur accord, le propriétaire au n°11 n'a pas répondu.
- Les propriétaires au n°18a et n°18b Route de Saint-Léonard concernés par le point 14 du Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, visant à classer en UB2 leur(s) construction(s) situées en zone ANC, a reçu le 12 décembre 2022, un courrier à retourner signé en Mairie, pour accord. Les propriétaires ont donné leur accord.  
L'envoi de ces neuf courriers n'était pas obligatoire mais vise à la bonne information du public.
- Le Registre dématérialisé plateforme LEGALCOM est activé dès le 22 décembre 2022, seulement sur l'onglet « Présentation » <https://www.registredemat.fr/modif-plu-boersch/presentation>  
Les autres onglets du Registre dématérialisé, « Enquête Publique », « Documents » et « Observations », ont été et sont restés activés pendant toute la durée de l'enquête.

Publicité effectuée dans le journal communal n° 12/22 de la ville de BOERSCH du 1<sup>er</sup> décembre 2022.

Publicité effectuée dans le journal communal n° 1/23 de la ville de BOERSCH du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Publicité insérée sur la page Facebook de la ville de BOERSCH dès le 11 janvier 2023.

Publicité effectuée sur le panneau d'affichage électronique de Boersch à partir du 12 janvier 2023.

### 3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 3.1 Permanences réalisées

Judi 12 janvier 2023	de 08h00 à 11h00	Permanence 1 (Début de l'enquête publique)
Mardi 17 janvier 2023	de 09h00 à 11h00	Permanence 2
Judi 26 janvier 2023	de 15h00 à 17h00	Permanence 3 (Affluence fin à 18h00)
Samedi 04 février 2023	de 09h00 à 12h00	Permanence 4 (Fin de l'enquête publique)

#### 3.2 Comptabilisation des observations

Point dossier n°	Observations							
	Registre Papier	Registre Dématérialisé	Courriel	Courrier	Orale	Hors Délai	Proposition	Pétition
1	2							
2								
3								
4								
5								
6	1							
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14	2				1			
Pas de remarque	2							
Hors dossier	2	1						
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>							

	Visites du Public
Points n°3/8/9	1
Point n°8	2
Point n°13	1
Hors dossier	3
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>

#### 3.3 Clôture de l'enquête et remise du registre papier

Clôture du registre papier remis au commissaire enquêteur le Samedi 04 février 2023 à 12h00.

Clôture du registre dématérialisé le Samedi 04 février 2023 à 12h00.

## 4 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

### 4.1 Lettre d'accompagnement de procès-verbal de synthèse

Boersch le jeudi 09 février 2023

Lettre d'accompagnement du procès-verbal de synthèse.

L'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée du 12 janvier 2023 au 04 février 2023, dans un climat apaisé et sans difficulté particulière, avec une participation du public régulière lors des quatre permanences.

#### 1. Au cours de cette enquête, j'ai reçu de la part du public:

- 9 observations sur registre papier,
- 1 observation sur registre dématérialisé <https://www.registredemat.fr/modif-plu-boersch>,
- 1 observation orale,
- 7 visites du public sans observation,
- 0 observation par courriel à l'adresse mail [urbanime@boersch.net](mailto:urbanime@boersch.net),
- 0 observation par courrier adressé au M. le Commissaire enquêteur,
- 0 courrier hors délais,
- 0 proposition,
- 0 pétition.

#### 2. En qualité de commissaire enquêteur, je formule cinq questions :

#### 3. Je vous demande de bien vouloir :

- Répondre à toutes les observations du public,
- Répondre à la demande de la Chambre d'Agriculture en qualité de Personne Publique Associée,
- Répondre aux observations et conseils de l'UDAP formulés dans le courrier du 11 janvier 2023 Monsieur le Sous-Préfet de MOLSHEIM en qualité de Personne Publique Associée,
- Répondre à toutes les questions du commissaire enquêteur,
- M'adresser votre mémoire en réponse dans un délai maximum de 15 jours, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, en veillant tout particulièrement à une motivation précise et détaillée des réponses.

Vous attestez être en possession des pièces nécessaires figurant dans le procès-verbal de synthèse joint à cette présente lettre afin de rédiger votre mémoire en réponse.

Procès-verbal de synthèse remis et commenté à Madame Colette JUNG, Maire de Boersch.

Un exemplaire signé destiné à Madame le Maire de Boersch.

Un exemplaire signé destiné au commissaire enquêteur.

Madame Colette JUNG  
Maire de Boersch



Colette JUNG,  
Maire de  
BOERSCH - KLINGENTHAL

Jean-Dominique MONTEIL  
Commissaire enquêteur

## 4.2 Procès-verbal de synthèse

Procès-verbal de synthèse remis à Mme Le Maire de Boersch le 09 février 2023.

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat apaisé et sans difficulté particulière.

La fréquentation du public m'est apparue normale.

Je note cependant six observations hors dossier, le public n'ayant pas forcément connaissance de la différence entre une modification de Plan Local d'Urbanisme et une révision de Plan Local d'Urbanisme.

Point dossier n°	Observations							
	Registre Papier	Registre Dématérialisé	Courriel	Courrier	Orale	Hors Délai	Proposition	Pétition
1	2							
2								
3								
4								
5								
6	1							
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14	2				1			
Pas de remarque	2							
Hors dossier	2	1						
<b>TOTAL</b>					<b>11</b>			

	Visites du Public
Points n°3/8/9	1
Point n°8	2
Point n°13	1
Hors dossier	3
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>



Observations sur registre papier :

1. Observation n°4 relative au Coefficient d'Occupation des Sols.  
**(Point n°1 du dossier)**
2. Observation n°5 relative au Coefficient d'Occupation des Sols.  
**(Point n°1 du dossier)**
3. Observation n°9 Président du Conseil Syndical copropriété « Les Hauts de Klingenthal »  
**(Point n°6 du dossier)**
4. Observation n°2 demande la rectification de l'erreur matérielle au 18b, Route de Saint-Léonard.  
**(Point n°14 du dossier)**
5. Observation n°6 demande de revenir à l'ancienne limite des 100 mètres du Plan Local d'Occupation des Sols avant transformation en Plan Local d'Urbanisme avec limite à 95 mètres, et ce, sur l'ensemble des parcelles situées à l'Ouest.  
**(Point n°14 du dossier)**
6. Observation n°7 « Pas de remarque particulière ».
7. Observation n°8 « Renseignements pris pour projet garages », **Pas de remarque.**
8. Observation n°1 demande changement de zone, parcelle n°68 section 7, lieudit Weingarten.  
**(Hors dossier)**
9. Observation n°3 demande changement de zone parcelle, 1 Route du Champ du feu à Klingenthal.  
**(Hors dossier)**

Observation orale :

10. Demande de revenir à l'ancienne limite des 100 mètres du Plan Local d'Occupation des Sols avant transformation en Plan Local d'Urbanisme avec limite à 95 mètres, et ce, sur l'ensemble des parcelles situées à l'Ouest.  
**(Pont n°14)**

Observations sur registre dématérialisé :

11. Observation n°1 Problème d'accessibilité aux personnes en mobilité réduite.  
**(Hors dossier)**

Visites lors des permanences :

1. Demande de renseignements d'une entreprise Route de Saint-Léonard  
**(Point n°3, n°8 et n°9 du dossier)**
2. Demande de renseignements pour clôture en vue aménagement en cours d'un mur bahut.  
**(Point n°8 du dossier)**
3. Demande impact du règlement écrit modifié sur réparation mur de clôture existant à réparer suite dégât provoqué par un tiers en limite de propriété.  
**(Point n°8 du dossier)**
4. Demande de renseignements par un propriétaire situé côté pair de la Rue des Roses, concernant impact sur la place située à l'angle du n°2 de la Rue des Roses et du n°34 de la Rue des Muguetts à Boersch, relatif au classement en zone UB3 d'une petite partie de la zone IIAU située au bout de parcelles d'habitations du côté impair de la Rue des Roses et de la Rue des Violettes à Boersch.  
**(Point n°13 du dossier)**
5. Demande de changement de zone parcelle à Boersch, Route de Saint-Léonard à Boersch.  
**(Hors dossier)**
6. Demande de changement de zone parcelle à Boersch, Route de Saint-Léonard à Boersch.  
**(Hors dossier)**
7. Demande de confirmation pas de changement de zone Route de Rosheim, limite UB1-ANC  
**(Hors dossier)**

## Questions du Commissaire enquêteur

### Sur le point de modification N°1 (SHON)

Page 51 du Règlement écrit modifié :

Article 12 IAUh : Stationnement

[...]

Hébergement hôtelier :

[...]

- Au-delà de 800 m<sup>2</sup> de SHON, et par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

[...]

**Le terme SHON subsiste, doit-il également être remplacé par surface de plancher ?**

### Sur le point de modification N°1 (Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S))

Supprimer les règles de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) par « Non réglementé » dans les Articles 14 UA, 14 UB, 14 IAUh du Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boersch.

**Pourquoi ne pas supprimer purement et simplement les Articles 14 UA, 14 UB, 14 IAUh du Règlement écrit du PLU modifié, sachant que les emprises au sol sont applicables et définies dans les Articles 9 UA, 9 UB et 9 IAUh du Règlement écrit du PLU en vigueur ?**

### Sur le point de modification N°3

Page 61 du règlement écrit modifié, Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Article II AU cet article n'est pas corrigé comme décrit dans la notice explicative page 12/62

Je pense que c'est un oubli qu'il faudrait corriger.

**Pouvez-vous confirmer mon point de vu ?**

### Sur les points n°3, n°8 et n°9

Une personne d'une entreprise de magasin d'articles pour l'aménagement paysager, Route de Saint-Léonard, est venue se renseigner sur l'ensemble des modifications du règlement écrit et graphique, et notamment les trois points ci-dessus du règlement écrit.

Selon ma compréhension, cette entreprise se situerait sur les zones UB2, UB3 et ANC et effectuerait des dépôts et stockages à ciel ouvert et non clos qui ne rentrent pas dans le champ d'application des exceptions prévues, à savoir, dépôts temporaires liés à des chantiers, stockages de bois de chauffage, fourrage.

**Est-il nécessaire d'ajouter une exception pour la nature particulière de ces dépôts et stockages qui s'effectueraient à ciel ouvert et non clos sur leurs terrains ?**

Sur le point de modification N°8

(Extrait du texte proposé à être ajouté)

Les clôtures doivent être constituées

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Ces murs bahuts seront réalisés

- Soit en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction,
- Soit en moellons.

Ces murs bahuts peuvent être rehaussés ou doublés par l'un des deux dispositifs précités pour atteindre la hauteur maximale indiquée ci-dessous.

[...]

Les pétitionnaires pourraient interpréter que « l'un des deux dispositifs précités » renvoi à

- Soit en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ;
- Soit en moellons.

Selon ma compréhension, « l'un des deux dispositifs précités » renvoi à

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

**Pensez-vous que le texte proposé puisse poser problème d'interprétation dans l'avenir ?**

**Si oui, avez-vous un texte à proposer qui écarte cette éventuelle ambiguïté ?**

Jean-Dominique MONTEIL  
Commissaire enquêteur

## 5 MÉMOIRE EN RÉPONSE

Le Mémoire en Réponse ci-dessous a été remis au commissaire enquêteur le 23 février 2023. On y trouve les réponses du maître d'ouvrage, Mairie de Boersch, aux observations du public, aux questions du commissaire enquêteur, et aux demandes des Personnes Publiques Associées (PPA) dont les réponses font évoluer le dossier du Projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme de Boersch. Les réponses au public sont anonymisées selon conseil 20194856 du 14 mai 2020, provenant de la Commission d'Accès aux Documents Administratifs (CADA) <https://www.cada.fr/20194856>.  
[Retour 9 ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE](#)

### BOERSCH – MODIFICATION N°1 DU PLU – ENQUÊTE PUBLIQUE Réponses de la commune aux observations du public, aux questions du Commissaire Enquêteur (CE) et aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

#### Observations du public sur registre papier

Madame Marie-Thérèse M...R : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

Monsieur et Madame Hubert E.....R concerne le point 14 et la rectification de l'erreur matérielle. La Ville de Boersch est favorable à ce que ce point aboutisse.

Monsieur Rodolphe M...R : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

Monsieur et Madame Jean-Paul W...Z : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

Madame Sabine D...S : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

Monsieur Florent H...L : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

Monsieur Christian M...R : simple consultation.

Monsieur Luc M...N : la Ville de Boersch étudiera le projet de construction d'un garage le moment venu.

Monsieur Guy M...R : La décision sera arrêtée par les Architectes des Bâtiments de France concernant la couleur de la couverture.

#### Observation du public sur registre dématérialisé

Madame Marine B...I : les services de la Ville concernés se rapprocheront de Madame Marine B...I pour lui apporter des réponses sachant que ce sujet ne relève pas du cadre du PLU.

#### Observation orale du public

Monsieur Bernard H...L et sa fille : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

## Questions du CE

### Sur le point de modification n°1 (SHON) :

Page 51 du règlement écrit modifié, article 12 IAUh : stationnement

« Le terme SHON subsiste, doit-il également être remplacé par surface de plancher ? »

⇒ Réponse de la commune :

Oui : le terme SHON est devenu obsolète et ce point de modification vise à remplacer tous les termes SHON du règlement par surface de plancher.

### Sur le point de modification n°1 (Coefficient d'Occupation des Sols (COS)) :

« Pourquoi ne pas supprimer purement et simplement les Articles 14 UA, 14 UB, 14IAUH du Règlement écrit du PLU modifié, sachant que les emprises au sol sont applicables et définies dans les Articles 9 UA, 9 UB et 9 IAUh du Règlement écrit du PLU en vigueur ? »

⇒ Réponse de la commune :

Ces articles ont été maintenus afin de ne pas modifier la trame d'origine du règlement écrit, mais ils peuvent en effet être supprimés : la suppression de ces articles n'a pas d'impact sur le fond du règlement écrit et n'en modifie que la forme.

### Sur le point de modification n°3 :

« Page 61 du règlement écrit modifié, Article 1 IIAU : Occupations et utilisation du sol interdites, Article II AU, cet article n'est pas corrigé comme décrit dans la notice explicative page 12/62. Je pense que c'est un oubli qu'il faudrait corriger.

Pouvez-vous confirmer mon point de vue ? »

⇒ Réponse de la commune :

Il s'agit en effet d'un oubli qui sera corrigé dans le dossier d'approbation de la modification n°1 du PLU.

### Sur les points n°3, n°8 et n°9 :

« Est-il nécessaire d'ajouter une exception pour la nature particulière de ces dépôts et stockages qui s'effectueraient à ciel ouvert et non clos sur leurs terrains ? »

⇒ Réponse de la commune :

Non : le but de ce point de modification est justement de cadrer les dépôts et stockages à ciel ouvert et non clos, afin de préserver les qualités paysagères du territoire communal.

### Sur le point de modification n°8 :

« Pensez-vous que le texte proposé puisse poser problème d'interprétation dans l'avenir ? Si oui, avez-vous un texte à proposer qui écarte cette éventuelle ambiguïté ? »

⇒ Réponse de la commune :

Oui, pour éviter des éventuels problèmes d'interprétation, le terme « précités » sera remplacé par « haies vives ou dispositif à claire-voie »

## Observations des PPA

### Avis de la Chambre d'Agriculture (CA) du 24/11/2022 :

« Votre dossier appelle une observation sur le point n°3. Si l'objectif de limiter les dépôts de terres et gravats sauvages apparaît tout à fait justifié, les exceptions proposées sont relatives aux dépôts temporaires liés à des chantiers et au stockage de bois de chauffage, et omettent les dépôts et stockages liés au fonctionnement des activités agricoles.

Ces derniers sont encadrés par différentes réglementations (selon leur nature et leur volume), qui limitent la durée du stockage, leur localisation par rapport à la fragilité des milieux dont ils seraient le support, ou encore par rapport à la proximité d'habitations ou de lieux accueillant du public, garantissant ainsi leur compatibilité avec le milieu environnant.

Nous demandons, par conséquent, que soient autorisés, par exception, les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole. »

⇒ **Réponse de la commune :**

**Favorable : l'autorisation de dépôt et de stockage en zone A sera élargie à ceux « liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole », dans la mesure où ces derniers sont déjà « encadrés par différentes réglementations ».**

### Avis de la Sous-Préfecture de Molsheim (DDT + UDAP) du 11/01/2023 :

- « Le règlement interdit les couleurs vives en façades, à l'exception de quelques éléments ponctuels tels que les volets et les menuiseries. Il conviendrait de supprimer l'exception prévue pour les volets et les menuiseries. Celle-ci risque de créer des points d'appel visuels inappropriés ce qui contribuerait à banaliser et dénaturer les constructions et leur environnement. »

⇒ **Réponse de la Commune :**

**Favorable : le règlement écrit du PLU sera modifié en ce sens**

- « En zone UX, il conviendrait de préciser que les couleurs trop claires ou trop vives sont interdites. »

⇒ **Réponse de la Commune :**

**Favorable : le règlement écrit du PLU sera modifié en ce sens**

- « Afin d'accompagner dans le choix des teintes et l'interprétation des termes « couleurs vives » et couleurs « claires », il serait intéressant de proposer un nuancier en annexe (cahier de recommandations). »

⇒ **Réponse de la Commune**

**Défavorable : l'adoption d'un nuancier est trop restrictive dans la mesure où les couleurs qui ne figureraient pas exactement dans ce nuancier seraient refusées. De plus, l'utilisation d'un système de catégorisation de couleur pour le nuancier (RAL,...) constituerait une marque de favoritisme par rapport aux autres systèmes existants sur le marché**

- « Pour les toitures, le règlement impose une teinte rouge ou rouge nuancé, et les panneaux solaires ne sont pas soumis à cette règle.
  - o En zone UA et UB, il conviendrait de n'autoriser que le rouge nuancé. »

⇒ Réponse de la Commune

Défavorable : la modification du PLU restreint déjà à deux possibilités les couleurs des toitures (rouge et rouge nuancé) par rapport au règlement actuel. Ne permettre que le rouge nuancé constituerait une contrainte trop importante pour les habitants qui ne correspondent plus aux caractéristiques urbanistiques actuelles de ces secteurs

- o « Pour les panneaux implantés sur des toits en pente, même faible, le règlement devrait imposer des panneaux de couleur similaire à celle des tuiles pour diminuer l'impact visuel de l'installation. Les panneaux noirs devraient être autorisés que sur les toitures plates. »

⇒ Réponse de la Commune

Défavorable : les panneaux photovoltaïques de teinte rouge sont beaucoup plus chers et leur technologie n'est pas encore au point en comparaison avec les panneaux photovoltaïques noirs. La Commune souhaite maintenir pour ses habitants la possibilité d'avoir recours à cette source d'énergie renouvelable.

Boersch, le 23 février 2023

Le Maire



Colette JUNG

## 6 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES P.P.A

Conformément aux articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées, ont été notifiées du projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de BOERSCH par voie dématérialisée le jeudi 27 octobre 2022 12:05.

Synthèse des Avis reçus, les quatre réponses intégrales sont accessibles par liens hypertexte:

1. [La Direction de l'Aménagement, Contractualisation et Ingénierie de la Collectivité européenne d'Alsace](#), répond en date du lundi 7 novembre 2022 09:28  
« Ce dossier n'appelle pas de remarque de notre part ».
2. [La Chambre d'Agriculture](#) formule une demande en date du jeudi 24 novembre 2022 10:53 sur le point n°3, « Nous demandons que soient autorisés les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ».
3. [Le Bureau Syndical du PETR](#) répond en date du mercredi 30 novembre 2022 14:01, par sa délibération n°5-2022 Avis sur la modification n°1 du PLU de Boersch en date du 17 novembre 2022 et décide à l'unanimité d'émettre un AVIS FAVORABLE au titre de compatibilité avec le SCoT.
4. [Monsieur le Sous-Préfet de Molsheim](#) répond en date du 11 janvier 2023, suite à un courrier réceptionné de l'UDAP en date du 10 janvier 2023 faisant part d'observations et de conseils ci-dessous, en particulier sur le point relatif à la couleur des toitures et des façades.
  - Le règlement interdit les couleurs vives en façades, à l'exception de quelques éléments ponctuels tels que les volets et les menuiseries. Il conviendrait de supprimer l'exception prévue pour les volets et les menuiseries. Celle-ci risque de créer des points d'appel visuels inappropriés ce qui contribuerait à banaliser et dénaturer les constructions et leur environnement.
  - En zone UX, il conviendrait de préciser que les couleurs trop claires ou trop vives sont interdites.
  - Afin d'accompagner dans le choix des teintes et l'interprétation des termes « couleurs vives » et « couleurs claires », il serait intéressant de proposer un nuancier en annexe (Cahier de recommandations).
  - Pour les toitures, le règlement impose une teinte rouge ou rouge nuancé, et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.
    - En zone UA et UB, il conviendrait de n'autoriser que le rouge nuancé.
    - Pour les panneaux implantés sur des toits en pente, même faible, le règlement devrait imposer des panneaux de couleur similaire à celle des tuiles pour diminuer l'impact visuel de l'installation. Les panneaux noirs ne devraient être autorisés que sur les toitures plates.

En conséquence, Monsieur le Sous-Préfet de MOLSHEIM émet un AVIS FAVORABLE au Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de BOERSCH, en souhaitant que les remarques exprimées par l'UDAP soient prises en compte.

N'ont pas répondu :

1. [Le Conseil Régional du Grand Est](#),
2. [La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole](#),
3. [La Chambre de Métiers d'Alsace](#),
4. [La Communauté de Communes des Portes de Rosheim](#).



## 7 RÉPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (ORIGINAL)

### 7.1 Réponse de la Collectivité Européenne d'Alsace

De : .....@alsace.eu>

Envoyé : lundi 7 novembre 2022 09:28

À : mairie@boersch.net

Objet : PLU Boersch - Modification n°1

Mme le Maire,

Je vous remercie de nous avoir transmis le dossier de Modification n°1 de la commune de Boersch.

Ce dossier n'appelle pas de remarque de notre part.

Bien cordialement,



Chef de projet urbanisme et aménagement

Direction de l'Aménagement, Contractualisation et Ingénierie

Collectivité européenne d'Alsace

Tél : 03 ... .. 08

.....@alsace.eu

[www.alsace.eu](http://www.alsace.eu)

[Retour 6 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES P.P.A](#)

## 7.2 Réponse de la Chambre d'Agriculture

De : .....@alsace.chambagri.fr

Envoyé : jeudi 24 novembre 2022 10:53

À : mairie@boersch.net

Cc : .....@atip67.fr; .....@atip67.fr; .....@atip67.fr

Objet : RE: BOERSCH - Modification n°1 du PLU - Notification aux Personnes Publiques Associées

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre projet de modification n°1 du PLU de la commune de BOERSCH.

Votre dossier appelle une observation sur le point n°3.

Si l'objectif de limiter les dépôts de terres et gravats sauvages apparaît tout à fait justifié, les exceptions proposées sont relatives aux dépôts temporaires liés à des chantiers et au stockage de bois de chauffage, et omettent les dépôts et stockages liés au fonctionnement des activités agricoles.

Ces derniers sont encadrés par différentes réglementations (selon leur nature et leur volume), qui limitent la durée du stockage, leur localisation par rapport à la fragilité des milieux dont ils seraient le support, ou encore par rapport à la proximité d'habitations ou de lieux accueillant du public, garantissant ainsi leur compatibilité avec le milieu environnant.

Nous demandons, par conséquent, que soient autorisés, par exception, les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Nous vous remercions pour la prise en compte de cette demande et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos meilleures salutations.

[Retour 6 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES P.P.A](#)

### 7.3 Réponse du PETR du Piémont des Vosges

De : .....@smpv.org>

Envoyé : mercredi 30 novembre 2022 14:01

À : mairie@boersch.net

Cc : .....@atip67.fr

Objet : Avis du PETR - modification n°1 du PLU

Bonjour,

Je vous prie de trouver ci-jointe la délibération du bureau syndical du PETR concernant la modification n°1 du PLU de Boersch valant avis favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT.

Vous en souhaitant bonne réception,

Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Piémont des Vosges

38 Rue du Maréchal Koenig BP.88

67213 OBERNAI Cedex

03 .. .. 80

<https://www.piemont-vosges.fr/>

[Retour 6 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES P.P.A](#)

## 7.4 Réponse de la Sous-Préfecture de Molsheim



Direction départementale  
des territoires

Affaire suivie par :

Service Urbanisme et Aménagement  
Pôle Planification  
Tél : [redacted]  
Mél : [redacted]@bas-rhin.gouv.fr

Molsheim, le

11 janvier 2023

Monsieur le Sous-Préfet de Molsheim

à

Madame le maire  
de

Boersch

**Objet :** PLU de Boersch – Modification n° 1 – Avis avant enquête publique

Par courrier en date du 27 octobre 2022 vous avez notifié à la sous-préfecture de Molsheim le dossier de modification n° 1 du PLU de votre commune.

La modification porte sur 14 points :

- remplacer les termes SHON, SHOB et COS par « surface de plancher »
- ajouter aux termes relatifs à la voie ferrée des termes relatifs à la voie verte qui la remplace
- interdire les dépôts et stockages de toute nature
- préciser le recul des constructions par rapport aux canaux
- remplacer le terme « toiture-terrasse » par « toiture plate accessible ou non »
- préciser la couleur des tuiles et des façades
- favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie
- définir les types de clôtures et limiter leurs hauteurs
- préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limite séparative
- interdire les hôtels et autres hébergements touristiques en zones d'activités
- préserver l'implantation des constructions existantes en zone UB
- supprimer les emplacements réservés n°8 et 9
- classer en UB3 les fonds de parcelles situées en zone IIAU
- classer en UB2 deux constructions situées en zone ANC

Par courrier du 10 janvier 2023, l'UDAP a fait part d'observations et de conseils concernant des points de la modification, en particulier celui relatif à la couleur des toitures et des façades :

- Le règlement interdit les couleurs vives en façades, à l'exception de quelques éléments ponctuels tels que les volets et les menuiseries. Il conviendrait de supprimer l'exception prévue pour les volets et les menuiseries. Celle-ci risque de créer des points d'appel visuels inappropriés ce qui contribuerait à banaliser et dénaturer les constructions et leur environnement.

Direction départementale des territoires  
Tél : [redacted]  
www.bas-rhin.gouv.fr  
14 rue du Maréchal Juin - BP 61003 - 67070 Strasbourg Cedex

- En zone UX, il conviendrait de préciser que les couleurs trop claires ou trop vives sont interdites.
- Afin d'accompagner dans le choix des teintes et l'interprétation des termes « couleurs vives » et « couleurs claires », il serait intéressant de proposer un nuancier en annexe (cahier de recommandations).
- Pour les toitures, le règlement impose une teinte rouge ou rouge nuancé, et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.
  - En zone UA et UB, il conviendrait de n'autoriser que le rouge nuancé.
  - Pour les panneaux implantés sur des toits en pente, même faible, le règlement devrait imposer des panneaux de couleur similaire à celle des tuiles pour diminuer l'impact visuel de l'installation. Les panneaux noirs ne devraient être autorisés que sur les toitures plates.

En conséquence, j'émetts un avis favorable au projet de modification du PLU, en souhaitant que les remarques exprimées par l'UDAP soient prises en compte.

██████████

Le sous-préfet,



██████████

## **7.5 Réponse du Conseil Régional du Grand Est**

Pas de réponse

[Retour 6 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES P.P.A](#)

## **7.6 Réponse de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole**

Pas de réponse

[Retour 6 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES P.P.A](#)

## **7.7 Réponse de la Chambre de Métiers d'Alsace**

Pas de réponse

[Retour 6 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES P.P.A](#)

## **7.8 Réponse de la Communauté de Communes des Portes de Rosheim**

Pas de réponse

[Retour 6 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES P.P.A](#)

## 8 ANALYSES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public ne sont pas suffisamment nombreuses pour les organiser par thème, ne soulèvent pas de difficulté ni d'opposition particulière, et sont analysées ci-dessous, mais il ne m'appartient pas de donner un avis sur chacune de ces observations ou d'y répondre isolément.

### Observation n°1 et n°3 sur registre papier :

Mme Marie-Thérèse M....R demande un de changement de zone au lieu-dit Weingarten.

M. Rodolphe M....R demande un de changement de zone Route du Champ du feu.

Analyse : On peut comprendre que la modification du PLU soit une opportunité pour le public d'exprimer son souhait de voir ses parcelles devenir constructible dans le futur, mais j'ai fait savoir que cette demande est renvoyée à la future révision du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce que le public a très bien compris, m'ayant fait savoir qu'il reviendra le moment venu lors de la révision du PLU de Boersch prévue en principe en 2023. On peut également comprendre que le public ne fait pas forcément la différence entre un Projet de modification de PLU et un Projet de révision du PLU.

**Pas de difficulté particulière pour le commissaire enquêteur soulevée par ces observations.**

### Observation n°2 sur registre papier :

M. et Mme Hubert E.....R demande de rectifier l'erreur matérielle commise en 2011

Route de Saint-Léonard afin de retrouver la limite de construction initiale.

Analyse : On peut comprendre que le public souhaite voir leur situation se régulariser, car l'erreur matérielle qui remonte à la date d'approbation de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2011 pourrait leur être préjudiciable en cas de vente immobilière ou tout autre acte notarié, cette demande concerne directement le point n°14 du dossier de Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, et devrait donc faire l'objet d'une prise en compte dans le cadre de l'approbation par la prochaine délibération du conseil municipal de Boersch pour la révision n°1 de son Plan Local d'Urbanisme, ce que le public espère également pour sa part.

**Pas de difficulté particulière pour le commissaire enquêteur soulevée par cette observation.**

### Observation n°4 et n°5 sur registre papier :

M. Jean-Paul W...Z demande relative au Coefficient d'Occupation des Sols / Emprise au sol en zone UB2.

Mme Sabine D...S demande relative au Coefficient d'Occupation des Sols / Emprise au sol en zone UB2.

Analyse : On peut comprendre que la modification du PLU soit une opportunité pour le public d'exprimer son souhait de voir ses parcelles présenter une emprise au sol la plus élevée possible, mais j'ai fait savoir que cette demande se rapproche, sur le fond, du point de modification n°1 qui vise à la suppression des règles vétustes Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) en supprimant les règles de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) par « Non règlementé » dans les Articles 14 UA, 14 UB, 14 IAUH du Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BOERSCH, mais sur la forme, j'ai fait savoir que cette demande est renvoyée à la future révision du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce que le public a bien compris, m'ayant fait savoir qu'il reviendra le moment venu lors de la révision du PLU de Boersch, prévue en principe en 2023.

**Pas de difficulté particulière pour le commissaire enquêteur soulevée par ces observations.**

Observation n°6 sur registre papier et observation orale :

M. Florent H...L

M. Bernard H...L et sa fille

demandent de revenir à l'ancienne limite des 100m du POS de 2011 au lieu de 95 mètres du PLU.

Analyse : On peut comprendre que la modification du PLU soit une opportunité pour le public d'exprimer son souhait de voir ses parcelles présenter une plus grande surface constructible dans le futur, j'ai fait savoir que cette demande se rapproche, sur le fond, du point de modification n°14 qui vise à corriger l'erreur matérielle qui remonte à la date d'approbation de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2011 mais pour les deux constructions seulement concernées, j'ai fait savoir que cette demande ne fait pas directement partie du dossier tel que soumis à l'enquête publique et que cette demande relève plutôt de la future révision du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce que le public a bien compris, tout en gardant un espoir que sa demande puisse être traitée dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boersch.

**Pas de difficulté particulière pour le commissaire enquêteur soulevée par ces observations.**

Observation n°7 sur registre papier :

M. Christian M...R observe « Pas de remarque particulière »

Analyse : On peut comprendre que le public porte un intérêt pour ce qui se passe sur son ban communal en termes d'urbanisme, sans observation particulière au vu du dossier.

**Pas de difficulté particulière pour le commissaire enquêteur soulevée par cette observation.**

Observation n°8 sur registre papier :

M. et Mme Luc M...N « Renseignements pris pour projet extension ou création de garages »

Analyse : Je comprends que le public porte un intérêt pour ce qui se passe sur son ban communal en termes d'urbanisme, sans relever d'observation particulière au vu des modifications proposées.

**Pas de difficulté particulière pour le commissaire enquêteur soulevée par cette observation.**

Observation n°9 sur registre papier :

M. Guy M...R demande de préciser si on parle de toiture ou de tuile, et observe un périmètre de couleurs trop restreint alors qu'un bâtiment historique, Château de Klingenthal, est en gris (toiture en ardoises).

Analyse : On peut comprendre que le public s'interroge sur les futures teintes de toiture autorisées dans le Plan Local d'Urbanisme de Boersch modifié, d'autant que cette demande concerne directement le point n°6 du Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boersch qui vise à préciser la couleur des tuiles et des façades, au moment même où un projet de rénovation de toiture concernant plusieurs bâtiments d'une même copropriété est en cours avec notamment des contraintes très particulières dans la mesure où ce ne sont actuellement pas des tuiles de couleur rouge ou rouge nuancé, mais des shingles (bardeau d'asphalte) sur les toitures mais également et surtout sur les pignons verticaux qui vont des égouts de toitures et remontent jusqu'à la panne faîtière, ce qui ne laisse pas beaucoup de matériaux utilisables, le public fait observer que des ardoises de couleur grise sont utilisées en toiture à proximité, sur le Château de Klingenthal, ce cas très particulier est intéressant et justifie l'enquête publique, j'ai fait savoir que le choix des couleurs relève d'une décision des Architectes des Bâtiments de France (ABF) et que la Mairie instruira la demande le moment venu selon l'avis simple ou l'avis conforme des ABF.

**Pas de difficulté particulière pour le commissaire enquêteur soulevée par cette observation.**



Observation n°1 sur registre dématérialisé :

Mme Marine B...I fait part de problèmes d'accessibilité aux personnes en mobilité réduite qui peuvent présenter un caractère dangereux à différents endroits du ban communal de Boersch.

Analyse : On peut comprendre que la modification du PLU soit une opportunité pour le public de s'exprimer et d'émettre un souhait de voir améliorer la condition des personnes en mobilité réduite, mais ce point relève d'aucun point du dossier tel que soumis à l'enquête publique, en revanche il est fort probable que la Mairie de Boersch prendra cette demande en marge de l'enquête afin d'y apporter la meilleure réponse pour le bien vivre et la sécurité de la population.

**Pas de difficulté particulière pour le commissaire enquêteur soulevée par cette observation.**

Visites du Public :

Renseignement sur possibilité de changement de zone Route de Saint-Léonard.

Analyse : On peut comprendre que la modification du PLU soit une opportunité pour le public d'exprimer son souhait de voir ses parcelles devenir constructible dans le futur, mais j'ai fait savoir que cette demande est renvoyée à la future révision du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce que le public a très bien compris, m'ayant fait savoir qu'il reviendra le moment venu lors de la révision du PLU de Boersch prévue en principe en 2023.

**Pas de difficulté particulière pour le commissaire enquêteur soulevée par cette observation.**

Renseignement sur possibilité de changement de zone Route de Saint-Léonard

Analyse : On peut comprendre que la modification du PLU soit une opportunité pour le public d'exprimer son souhait de voir ses parcelles devenir constructible dans le futur, mais j'ai fait savoir que cette demande est renvoyée à la future révision du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce que le public a très bien compris, m'ayant fait savoir qu'il reviendra le moment venu lors de la révision du PLU de Boersch prévue en principe en 2023.

**Pas de difficulté particulière pour le commissaire enquêteur soulevée par cette observation.**

## 9 ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le [Mémoire en réponse](#) apporte des éléments intéressants sur les observations du public, sur les questions du commissaire enquêteur, et sur les demandes des Personnes Publiques Associées (PPA).

Tous les points que le commissaire enquêteur a renvoyés à la future révision du Plan Local d'Urbanisme sont confirmés, renvoyés à la future révision par la Mairie de Boersch.

Je note que, au-delà du fait que le point de modification n°14 figure bien au dossier du Projet de modification n°1, la ville de Boersch est favorable à ce que le point de modification aboutisse. J'y trouve une forme d'assurance à ce que ce point visant à la correction de l'erreur matérielle qui remonte à la date d'approbation de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2011, puisse être définitivement classé.

Je note, concernant le point de modification n°6 du dossier du Projet de modification n°1, que la ville de Boersch renvoie à la décision des Architectes des Bâtiments de France pour la couleur de la couverture pour l'observation n°9 du registre, est favorable à la suppression de l'exception prévue en façade pour les éléments ponctuels tels que les volets et menuiseries, mais pas pour les toitures ou la commune souhaite maintenir la possibilité de mettre en œuvre une teinte rouge et pas uniquement le rouge nuancé, suite à [l'Avis de la Sous-Préfecture de Molsheim](#).

Le règlement écrit du PLU sera modifié dans ce sens.

Je note que les services de la ville concernés se rapprocheront de Mme Marine B...I pour lui apporter des réponses sachant que ce sujet ne relève pas du cadre du PLU.

Je note que les réponses aux questions du commissaire enquêteur font évoluer le Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, et justifie l'intérêt des enquêtes publiques.

Je note l'avis favorable à la demande de la Chambre d'Agriculture, ce qui fait évoluer le Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, et justifie l'intérêt des enquêtes publiques.

Je note que les réponses à la Sous-Préfecture de Molsheim ne sont pas toutes Favorables mais sont argumentées de manière précise, ce qui fait évoluer le Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, et justifie l'intérêt des enquêtes publiques.

Rapport remis le 02 mars 2023 à Mme Colette JUNG, Maire de Boersch et au Tribunal Administratif de Strasbourg, soit 26 jours après la clôture de l'enquête publique, respect de [l'Article L123-15 du Code de l'environnement](#) précisant que le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

## FIN DU RAPPORT

Fait et clos à Strasbourg le 02 mars 2023.

Jean-Dominique MONTEIL  
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Monteil', is positioned below the printed name and title of the commissioner.