

**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**Modification N°1 du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)
de la commune de WEYERSHEIM**

Références :

- Décision n° E25000128/67 du 01/10/2025 du Tribunal Administratif de Strasbourg.
- Arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn du 17/10/2025.

**Modification N°1 du PLU
de la commune de WEYERSHEIM**

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Sommaire :

Rapport :	P. 1
<u>1 : Généralités :</u>	P. 3
• Personne publique responsable	P. 3
• Objet de l'enquête	P. 3
• Cadre juridique	P. 3
• Contenu du dossier	P. 4
• Nature du projet	P. 4
<u>2 : Organisation et déroulement de l'enquête</u>	P. 9
Information du public	P. 10
<u>3 : Examens des observations</u>	P. 12
Avis et Conclusions :	P. 15
Pièces jointes :	P. 20

1 : GENERALITES :

- **PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE DE L'ENQUÊTE**

Communauté de communes de la Basse-Zorn
34 rue de la Wantzenau
67720 HOERDT

- **OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

La commune de WEYERSHEIM a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 12/05/2022.
La Communauté de Communes de la Basse-Zorn a pris la compétence PLU le 21/02/2025.
La modification du PLU de Weyersheim consiste à :

- rectifier des erreurs matérielles sur le plan de règlement
- harmoniser les termes utilisés dans le règlement
- modifier les règles d'implantation des extensions et annexes
- préciser les règles de toitures pour les différentes constructions
- modifier la réglementation des clôtures, des remblais, des abris de pâture
- préciser les occupations et utilisations du sol en zone UEM

A titre d'information, il est précisé que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté des communes de la Basse-Zorn a débuté. Ce document unique s'appliquera aux 7 communes de la Comcom.

- **CADRE JURIDIQUE**

Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-41 ;

Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;

SCOT de l'Alsace du Nord approuvé le 24/05/2025 ;

PLU de Weyersheim approuvé le 12/05/2022 ;

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 27/06/2025 et son avis en date du 08/08/2025 sur **l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.**

Projet de modification notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;

Dossier soumis à l'enquête publique ;

Ordonnance de la vice-présidente du TA de Strasbourg en date du 01/10/2025 désignant un commissaire-enquêteur.

- **CONTENU DU DOSSIER**

- Arrêté du 17/10/2025 de M. le Président de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn
- Note de présentation (43 p.)
- Règlement (106 p.)
- Avis conforme de l'autorité environnementale en date du 08/08/2025
- Délibération décision de non soumission à évaluation environnementale en date du 19/09/2025
- Avis des personnes publiques associées
- Textes régissant l'enquête
- Plan de zonage Planche 1 au 1/2000
- Plan de zonage Planche 2 au 1/2000 (en fait au 1/6000)

** L'échelle de zonage de la planche 2 est erronée mais le plan lui-même est à la bonne échelle soit au 1/6000.*

- **NATURE DU PROJET**

La modification N°1 du PLU de Weyersheim comprend 9 points :

Point N°1 : RECTIFIER LA NUMEROTATION DES BÂTIMENTS A PROTEGER

La liste des bâtiments et éléments du patrimoine architectural protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et qui figure en pages 14 et 48 contient une erreur sur 5 bâtiments : les numéros d'affectation sur les planches 1 et 2 du règlement graphique sont erronés.

Les numéros sur les règlements graphiques seront modifiés selon le tableau de correspondance suivant :

Plan de règlement Règlement écrit

Plan de règlement	Règlement écrit
98	99
99	100
100	101
101	102
102	98

De cette façon, le numéro 98 sur le plan de règlement doit être modifié en numéro 99, etc.

Point N°2 : MODIFIER LA REGLE D'IMPLANTATION DES EXTENTIONS, DES ANNEXES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS EN ZONES UA ET UB

La commune de Weyersheim a constaté que le règlement du PLU ne prévoit pas de dispositions particulières pour l'implantation des extensions et des annexes des constructions existantes en zone UA et UB, ni pour les équipements publics situés en zone UA.

Elle souhaite assouplir les règles de reculs d'implantation par rapport aux voies ferroviaires (emprises publiques) et créer de nouvelles règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions et extensions aux volumes restreints et les équipements publics.

Ainsi, ces règles de recul seront propres aux extensions et annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et concerneront les zones UA et UB.

Par rapport à l'emprise ferroviaire, le recul de ces volumes secondaires sera d'au moins 3 mètres (au lieu de 6 mètres pour les constructions à vocation d'habitat) afin de maintenir une distance de sécurité minimum.

La règle d'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives en zone UA est aujourd'hui bloquante pour les projets d'équipements communaux situés dans cette zone. Il est donc prévu de dispenser les équipements publics et les Etablissements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) du respect de cette règle. Les besoins de dispense de cette règle sont ponctuels dans l'espace et ne concernent que peu d'équipements publics situés en zone UA.

Plus globalement dans les zones UA et UB, l'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives est déjà bien encadrée. Il s'agit ici de permettre une implantation en léger recul (inférieur à 1 mètre) et dans la limite d'une hauteur maximale de 3,50 mètres pour toute annexe ou extension de moins de 40 m² d'une construction existante.

La zone UB2 est exclue de ce point de modification car son règlement prévoit déjà des dispositions particulières pour les implantations en limites séparatives, du fait d'une unité paysagère de cette zone plus densément bâtie.

Point N°3 : RECTIFIER UNE ERREUR MATERIELLE

Le règlement du PLU de Weyersheim contient une erreur matérielle qu'il convient ici de rectifier : la règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA oublie de mentionner « la moitié » de la *différence d'altitude entre ces points*, règle classique du PLU issue du Règlement National d'Urbanisme.

Point N°4 : REMPLACER LE TERME « BÂTIMENT » PAR « CONSTRUCTION » »

Le règlement écrit du PLU fait apparaître à plusieurs endroits, le terme « construction », mais utilise également très souvent le terme « bâtiment ».

Le Lexique National de l'Urbanisme fait bien la distinction entre ces deux termes :

- une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et

généralisant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface
- un bâtiment est une construction couverte et close

Cette modification inclura davantage de constructions non closes dans cette catégorie des constructions (carport, auvent, abri, etc.).

Le glossaire et le règlement seront donc modifiés pour uniformiser les termes utilisés et retenir uniquement la notion de « construction », en dehors du contexte d'un bâtiment sinistré et des bâtiments d'exploitation agricole.

Le règlement ne sera pas modifié dans sa première partie portant sur les bâtiments remarquables identifiés comme éléments à protéger au titre du patrimoine architectural, mais uniquement dans la partie réglementaire ayant un impact sur l'interprétation des règles à appliquer en droit des sols.

Point N°5 : MODIFIER LA REGLE RELATIVE AUX TOITURES POUR LES ANNEXES ET LES EXTENTIONS EN ZONES UA ET UB

En zones UA et UB, le PLU de Weyersheim n'autorise pas les toitures à faible pente pour les annexes, comme celles des abris de jardin classiques vendus en kit et que beaucoup de particulier souhaitent installer sur leur propriété.

Par ailleurs, les petites extensions de constructions existantes ne peuvent reproduire les toitures à deux pans avec des pentes comprises entre 45° et 52°.

Les élus de Weyersheim souhaitent donc clarifier la règle en faisant une vraie distinction entre les constructions principales définies par le glossaire et les petits volumes de moins de 40 m², extensions comprises. L'objectif est d'assouplir le règlement pour ces derniers en autorisant les toitures monopente ou à faible pente (minimum 10°).

La modification du PLU est susceptible d'avoir une « faible incidence » sur l'environnement et sur le paysage urbain.

Point N°6 : MODIFIER LA REGLE DES CLÔTURES EN ZONES UA, UB ET UJ

Le règlement du PLU de Weyersheim ne prévoit pas les mêmes dispositions au sujet des clôtures en zones UA, UB et UJ.

Les élus souhaitent introduire la possibilité d'installer des éléments ajourés en zone UA, comme en zone UB et harmoniser la hauteur des murs-bahuts autorisés dans ces trois zones UA, UB et UJ.

De plus, certaines clôtures en zone UA prennent la forme de mur plein. Si l'une d'entre elle devait être démolie, les élus souhaitent laisser la possibilité de la reconstruire uniquement dans le cas d'une préexistence, afin de maintenir la cohérence du paysage urbain.

Le but est de rendre le règlement plus compréhensible auprès des administrés et plus facile à appliquer au moment de l'instruction des autorisations en urbanisme.

Point N°7 : AUTORISER LES CLÔTURES EN ZONES A ET N

Le PLU en vigueur ne prévoit aucune disposition concernant la réglementation des clôtures en zones agricoles et naturelles, alors qu'elles sont indispensables dans certains cas précis (prés de pâture, bâtiments agricoles, gravières, équipements sportifs, station d'épuration, etc.).

Les élus souhaitent aujourd'hui autoriser les clôtures en zones A et N, mais dans certaines conditions permettant de préserver le caractère agricole et naturel de ces secteurs :

- en zone A : à condition d'avoir l'aspect de clôtures agricoles traditionnelles, de garantir le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux en zone inondable
- en zone AC : uniquement les clôtures grillagées et uniquement sur des parcelles accueillant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- en zone N : uniquement les clôtures grillagée et sous condition d'être nécessaires aux constructions, usages des sols et affectations autorisées dans chaque sous-secteur de zone N uniquement.

Enfin, les clôtures en zones naturelles sont également concernées par l'article L.372-1 du Code de l'environnement issu de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 portant sur l'enrillagement des espaces naturels, qui vise à faciliter la circulation de la faune dans ces espaces. Cette récente disposition du Code de l'Environnement n'a pas vocation à être retranscrite dans les règlements de PLU, d'une part parce qu'elle excède en partie le champ du PLU, d'autre part parce que toute évolution du Code de l'environnement créerait potentiellement des contradictions entre celui-ci et le PLU. Il revient donc à chaque administré de veiller à respecter les dispositions du code de l'environnement concernant l'enrillagement des espaces naturels. Cette particularité sera également rappelée dans le règlement.

La modification du PLU est susceptible d'avoir une « très faible incidence » sur l'environnement dans 3 cas :

- ZNIEFF (Type 1 Ried du Waehlteile et Ried de Hoerdt), (Type 2 Ried Nord)
- Espèces protégées
- Zones humides
-

Point N°8 : AUTORISER LES ACTIVITES DE SERVICE EN ZONE UEM

La zone UEM dans le PLU de Weyersheim a été spécialement définie pour être dédiée aux équipements médicaux et du domaine social, ainsi que les hébergements pour résidence senior. Et c'est bien dans ce cadre que s'insère un projet de maison médicale avec des médecins, kinésithérapeutes et infirmières.

Pour autant, les élus ne souhaitent pas y interdire d'autres activités libérales, telles que celles exercées par un notaire, un huissier ou encore un avocat. Ce type d'activités est répertorié par la destination « commerce et activité de service » et par la sous-destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens (*Article 3 de l'arrêté du 10/11/2016 définissant les destinations et sous-destination de constructions*

pouvant être réglementées par les PLU).

Ce type d'activités n'est aujourd'hui pas clairement autorisé dans le PLU. Aussi il s'agira en zone UE :

- d'interdire les autres sous-destinations interdites en zone UEM pour éclaircir la rédaction du règlement ;
- d'autoriser les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 40% de la surface de plancher totale de la construction où elle s'implante.

Point N°9 : AUTORISER LES REMBLAIS DE PENTE DE GARAGE DANS LES ZONES UA ET UB

La commune de Weyersheim a rencontré le cas d'un particulier qui souhaite supprimer la pente du garage en sous-sol de la maison car inadaptée (trop pentue et trop étroite). Le règlement du PLU ne permet pas ce type de projet car les remblais en zone urbanisée ne sont pas autorisés.

Les élus souhaitent donc modifier le règlement pour autoriser ce type de remblais uniquement, dans les zones UA et UB correspondant aux espaces dédiés principalement à l'habitat existant.

Incidences sur l'environnement :

La modification du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement sauf pour les points 5 « faible » et 7 « très faible ».

Articulation avec le PADD et les documents de rang supérieur :

Aucune contradiction avec le PADD et les documents de rang supérieur n'est relevée.

2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

Par décision n° E25000128/67 en date du 01/10/2025, Mme. la Vice- Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur.

Le 14/10/2025, je me suis rendue dans les locaux de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn à Hoerdt afin de fixer les modalités de l'enquête. Etaient présentes Mmes SENBAGARAJ de l'ATIF, ANDRE, DGS de Weyersheim et ULRICH du service d'urbanisme de Weyersheim, ainsi que M. SERRA de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn.

Par arrêté du 17/10/2025, le Président de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn, M. Denis RIEDINGER, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N° 1 du PLU de Weyersheim et défini son organisation.

Le 13/11/2025, Mme ROEHLI, maire de Weyersheim m'a fait visiter la commune. J'ai profité de ma présence dans la commune pour signer et parapher les registres d'enquête et les dossiers.

L'enquête s'est déroulée du **lundi 17 novembre 2025 à 8h30 au lundi 8 décembre 2025 à 17h** , soit une durée de 22 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est à la Communauté de communes de la Basse-Zorn.

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public :

- à la Communauté de Communes de la Basse-Zorn (à Hoerdt) aux jours et heures habituels d'ouverture à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- à la mairie de Weyersheim aux jours et heures habituels d'ouverture à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h30

Le dossier d'enquête publique était également consultable gratuitement sur un poste informatique à la mairie de Weyersheim, aux mêmes jours et heures que ci-dessus, ainsi que sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-plu-weyersheim>

Le public pouvait exprimer ses observations :

- sur les registres déposés au siège de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn et à la mairie de Weyersheim
- en les adressant par courrier à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête,
- par voie électronique à l'adresse suivante : modif-plu-weyersheim@mail.registre-numerique.fr
- sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-plu-weyersheim>

Les permanences du commissaire-enquêteur se sont tenues :

- A la mairie de Weyersheim 82 rue Baldung Grien 67720 Weyersheim :
 - Jeudi 20 novembre de 10h00 à 12h00
 - Mardi 2 décembre de 15h30 à 17h30
- A la Communauté de Communes de la Basse-Zorn 34 rue de la Wantzenau 67720 Hoerdtd
 - Lundi 8 décembre de 15h00 à 17h00

Au cours de mes permanences, j'ai reçu 1 personne.

Aucune observation n'a été déposée sur les registres « papier » ni sur le registre dématérialisé.

Le 8 décembre, après 17H00, l'enquête étant close, j'ai pu récupérer les 2 registres mis à la disposition du public.

Le PV de synthèse a été communiqué à la Communauté de Communes de la Basse-Zorn le 12/12/2025.

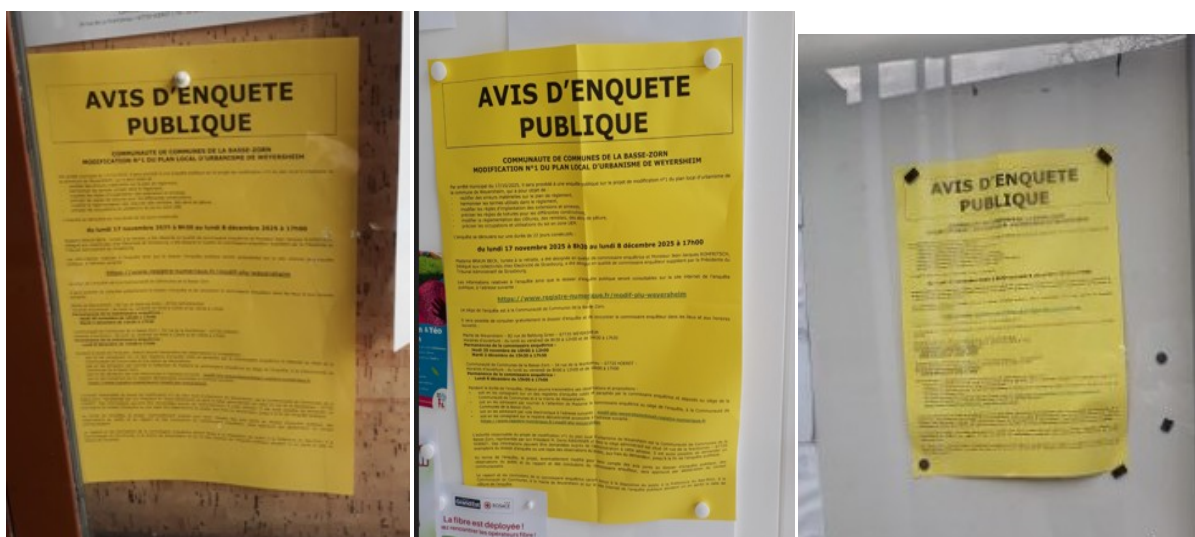
Le mémoire en réponse daté du 17/12/2025 m'est parvenu par mail du 18/12/2025.

INFORMATION DU PUBLIC :

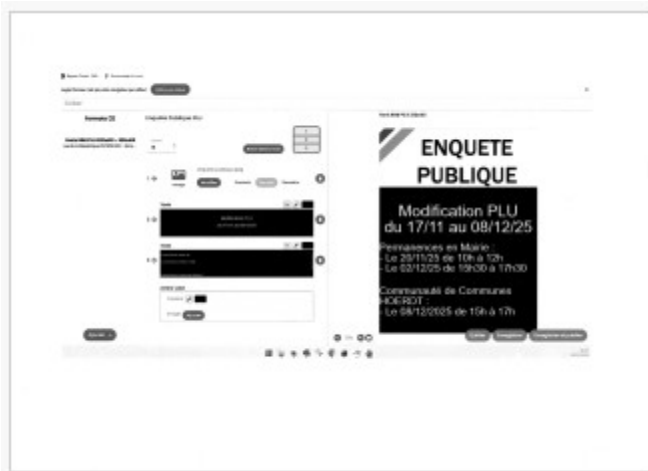
La publicité de cette enquête a été faite règlementairement dans les annonces légales administratives de la Presse :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace : 31/10/2025 et 21/11/2025
- L'Est Agricole : 31/10/2025 et 21/11/2025

Des avis d'enquête publique ont été affichés à la mairie de Weyersheim (bâtiment principal et annexe) ainsi qu'à la Communauté de Communes de la Basse-Zorn à Hoerdtd.



La publicité de l'enquête a été faite sur le panneau digital de la commune de Weyersheim,



Sur le site de la commune de Weyersheim (rubriques : « Vivre » puis « Actualités » ou « Agenda »).

A public inquiry notice poster with a yellow background and a blue border. The title is "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" in large black letters. Below it, the text reads "COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BASSE-ZORN" and "MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE WEYERSHEIM". The notice describes the project and lists the items to be consulted: "réviser les termes utilisés dans le règlement", "modifier les règles d'implantation des extensions et annexes", "préciser les règles de hauteur pour les différentes constructions", "modifier la réglementation des clôtures, des remises, des aires de stationnement", and "préciser les occupations et utilisations du sol en zone URM". The inquiry period is "du lundi 17 novembre 2025 à 8h30 au lundi 8 décembre 2025 à 17h00". The notice is signed by Madame BRUN BECK, Maire, and Monsieur Jean-Jacques KOPPELTSCH, Maire-adjoint. A URL is provided: <https://www.registre-numerique.fr/modif-alu-weyersheim>. At the bottom, there is a blue button that says "Lire la suite".

3 : EXAMENS DES OBSERVATIONS :

Les commentaires du CE figurent en italique.

Ils concernent les observations des PPA, du public ainsi que de la Comcom de la Basse-Zorn dans son mémoire en réponse.

- Bilan comptable des observations :

L'enquête n'a donné lieu à aucune observation du public.

- Procès verbal de synthèse :

Le PV de synthèse a été communiqué à la Communauté de Communes de la Basse-Zorn le 12/12/2025.

(voir annexe)

- Mémoire en réponse :

Daté du 17/12, il m'est parvenu par mail du 18/12/2025..

(voir annexe)

Les réponses de la Comcom de la Basse-Zorn sont reprises dans l'analyse des observations ci-dessous.

- Analyse des observations du public :

Aucune observation

- Analyse des Avis des Personnes Publiques Associées et du mémoire en réponse :

• Collectivité européenne d'Alsace (CEA) :

Pas d'observation à formuler.

Dont acte.

• Chambre d'agriculture d'Alsace :

Pas d'observation à formuler.

Dont acte.

- **Direction départementale des territoires (DDT) :**

Avis favorable.

Dont acte.

- **Région Grand Est :**

Précise que les PPA donnent un avis au plus tard 3 mois après transmission du projet de plan (ici le 21/10/25), à défaut de quoi, l'avis sera réputé favorable.

Indique que sa compétence s'exerce prioritairement sur les projets SCOT au titre du SRADDET. Elle rappelle que le SRADDET comporte 2 axes : faire face au bouleversement climatique et renforcer la cohésion pour un espace européen connecté.

Réponse de la Comcom : Weyersheim se trouve dans le périmètre du SCOTAN avec lequel la modification du PLU ne crée aucune incompatibilité.

Aucun des points prévus par la modification du PLU ne contrevient au SCOTAN et au SARDET.

- **Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) UDAP :**

2 remarques :

Point n° 6 : Modifier la règle des clôtures en zone UA, UB et UJ :

« Les palissades en plastique, en aluminium et les grillages rigides devraient être proscrits ».

Réponse de la Comcom : le PLU ne peut pas réglementer les matériaux (cf réponse ministérielle du JO Sénat du 21/08/2025). La Comcom propose que l'ABF s'exprime sur le sujet des matériaux dans ses avis lorsqu'il sera consulté pour les projets situés dans le périmètre délimité des abords (qui correspond globalement à la zone UA). Les clôtures sont par ailleurs déjà bien cadrées par le règlement du PLU.

Pour les 3 zones, le règlement précise que les clôtures devront présenter un aspect simple et cohérent avec celui des constructions principales.

Pour la zone UA, l'intervention d'un ABF pourra éviter l'emploi de matériaux non souhaités.

Pour les zones UB et UJ, sans les proscrire, le règlement pourrait spécifier une incitation à éviter les palissades en plastique en aluminium ou grillages rigides.

Point n° 7 : Autoriser les clôtures en zones A et N :

« Les clôtures sont réalisées en continuité de style des clôtures agricoles. Les palissades en plastique, en aluminium et les grillages rigides sont proscrits. Le renouvellement et la création de haies sur les limites séparatives sont encouragés. »

Réponse de la Comcom : le PLU ne peut pas réglementer les matériaux (cf réponse ministérielle du JO Sénat du 21/08/2025), mais en zone A, les clôtures devront avoir l'aspect de clôtures agricoles traditionnelles . De plus, les clôtures en zone Ac et N sont prévues d'être autorisées sous forme de grillage pour tenir compte des besoins et sécuriser les installations à clôturer.

*En zone A, le règlement modifié prévoit l'autorisation de clôtures sous condition d'avoir l'aspect de clôtures agricoles traditionnelles (titre 5 Chap :1 art : A1- 2-6) ce qui devrait éviter l'installation de clôture en plastique et en aluminium.
La création de haies doit effectivement être encouragée.
L'autorisation de clôtures grillagées en zone Ac dans le cas où elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et en zone N pour des raisons de sécurité des constructions et usages des sols autorisés est pertinent.*

• **Observations du commissaire enquêteur :**

2 observations :

- Erreur matérielle sur les pages de garde des documents du dossier.

Réponse de la Comcom : Il ne s'agit pas d'une erreur mais de la référence à l'historique des procédures qui ont impacté le PLU.

Le CE en prend acte.

- Erreur matérielle sur la planche de zonage N°2.

Réponse de la Comcom : la planche de zonage N°2 sera corrigé et remise à la bonne échelle.

Le CE prend acte qu'une correction sera apportée..

Fait à Strasbourg, le 3 janvier 2026



Dominique BRAUN BECK

Commissaire Enquêteur

**Modification N°1 du PLU
de la commune de WEYERSHEIM**

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

La modification N°1 du PLU de Weyersheim a pour but de :

- rectifier des erreurs matérielles sur le plan de règlement
- harmoniser les termes utilisés dans le règlement
- modifier les règles d'implantation des extensions et annexes
- préciser les règles de toitures pour les différentes constructions
- modifier la réglementation des clôtures, des remblais, des abris de pâtre
- préciser les occupations et utilisations du sol en zone UEM

Par avis du 08/08/2025, la MRAe a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, La modification du PLU n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

La comcom a acté cet avis le 15/09/2025 (copie conforme le 19/09/2025)

A titre d'information, il est précisé que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté des communes de la Basse-Zorn a débuté. Ce document unique s'appliquera aux 7 communes de la Comcom.

L'ouverture et l'organisation de l'enquête publique résulte de l'arrêté en date du 17/10/2025 du Président de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn

Ainsi que constaté dans le cadre du rapport, l'enquête publique s'est déroulée du 17 novembre 2025 à 8H30 au 8 décembre 2025 à 17H00.

La publicité de l'enquête a été faite régulièrement par voie de presse, par affichage à la Comcom à Hoerdts et à la mairie de Weyersheim (2 sites), sur le site Internet et le panneau d'affichage électronique de la commune de Weyersheim .

L'enquête s'est déroulée sans incident. Le public a eu libre accès au dossier pendant la durée de l'enquête, a pu recevoir des informations pendant les permanences et exprimer ses observations sur les 2 registres d'enquête, par courrier ou par voie électronique.

J'ai tenu 3 permanences.

Au cours de mes permanences, j'ai reçu 1 personne.

Aucune observation n'a été déposée.

Le PV de synthèse a été communiqué à la Communauté de Communes de la Basse-Zorn le 12/12/2025.

Le mémoire en réponse daté du 17/12/2025 m'est parvenu par mail du 18/12/2025.

Concernant les rectifications d'erreurs matérielles du PLU :

Point 1 :

Il s'agit de rectifier la numérotation de la liste des bâtiments et éléments du patrimoine protégés.

Point 3 :

La règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA oublie de mentionner « la moitié » de la *différence d'altitude entre ces points*, règle classique du PLU issue du Règlement National d'Urbanisme.

Point 4 : Remplacer le terme « Bâtiment » par « Construction »

Ces 2 termes ont été utilisés indifféremment dans le PLU, or le Lexique National de l'Urbanisme fait une distinction entre ces 2 termes. Pour la clarté du règlement, il y a donc lieu de modifier règlement et glossaire dans la partie réglementaire ayant un impact sur l'interprétation des règles à appliquer en droits des sols.

Erreur d'échelle sur la planche de zonage N°2 du dossier :

Dans le mémoire en réponse, la comcom s'est engagée à rectifier le document.

La rectification de ces 4 erreurs matérielles est nécessaire pour la bonne compréhension du PLU.

Concernant les modifications des règles du PLU :

Point 2 : Modification de la règle d'implantation des extensions, des annexes et des équipements publics en zone UA et UB :

Aucune règle particulière n'a été prévue concernant ces implantations par rapport aux limites séparatives et à la voie de chemin de fer.

Les nouvelles règles de recul ne s'appliqueront qu'aux extensions et annexes de moins de 40m² d'emprise au sol.

Le long de la voie ferrée, passer de 6 à 3 mètres de recul n'est pas impactant du moment que cette distance permet d'assurer une sécurité suffisante.

Dans les autres cas, en secteurs UA et UB (hors zone UB2), les règles de recul restent inchangées sauf que la hauteur des annexes et extensions ne pourra plus dépasser 3,50 m.

S'agissant d'annexes et d'extensions, il ne me paraît pas inutile d'en limiter la hauteur.

Néanmoins, en zone UA, ces dispositions ne s'appliqueront pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Est invoqué ici, à juste titre, des projets d'équipements communaux qui seront ponctuels.

Point 5 : Modification de la règle relative aux toitures pour les annexes et extensions en zones UA et UB :

Il s'agit d'autoriser pour les annexes et extensions inférieures à 40m² des pentes de toiture (à 2 pans ou mono pente) plus faibles (minimum 10°). Cette modification doit permettre l'installation d'abris de jardin vendus en kit et lever l'obstacle technique qui ne permet pas pour de petites extensions de toiture à 2 pans avec des pentes comprises entre 45° et 52°.

Cette mesure est donc pertinente et de bon sens.

Point 6 : Modifier la règle des clôtures en zones UA, UB et UJ.

Afin de rendre le règlement plus compréhensible, la commune souhaite uniformiser certaines règles pour les 3 zones, à savoir la possibilité d'installer les éléments ajourés et des murs-bahuts. En outre, en zone UA, les murs pleins ne seront autorisés que s'ils remplacent un mur plein préexistant.

Simplification et cohérence du paysage urbain sont ici des arguments recevables.

La proscription des palissades en plastique, en aluminium et des grillages rigides suggérée par l'UDAP étant impossible, du fait qu'un PLU ne peut réglementer les matériaux, cette règle pourrait être inscrite au règlement sous forme d'une incitation.

Concernant les nouvelles autorisations apportées par le PLU :

Point 7 : Autoriser les clôtures en zones A et N :

Le PLU en vigueur ne prévoit aucune règle pour les clôtures en zones A et N, alors qu'elles sont nécessaires dans certains cas. Il convient donc de les autoriser dans des cas bien précis et de les réglementer.

Je note que le règlement modifié prend soin de distinguer les règles applicables en fonction des zones concernées (A, Ac et N).

La demande de l'UDAP de voir interdire les palissades en plastique, en aluminium et les grillages rigides apparaît superflue puisqu'en zone A, il est prévu que les clôtures devront avoir un aspect de clôtures agricoles traditionnelles. L'incitation à la création de haies est néanmoins pertinente.

Point 8 : Autoriser les activités de service en zone UEM :

Le règlement modifié crée un article UE1-1 8 qui précise pour le sous-secteur UEM des sous-destinations interdites, affinant ainsi la rédaction de l'article UE1- 1-2 qui s'applique en zone UE en général. Ces interdictions visent entre autres restauration, cinéma, hébergement hôtelier et touristique. Le sous-secteur UEM étant destiné à recevoir des équipements médicaux et sociaux ainsi que des hébergements pour les séniors, il peut être bienvenu d'écarter ces activités afin d'assurer une certaine tranquillité dans ce secteur.

Le nouveau règlement dans son article UE1-2-5 admet néanmoins pour la zone UEM des activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle, à condition d'être limitée à 40% de la surface de plancher totale de la construction où elle s'implante. Le but est de permettre l'installation d'activités libérales, même non médicales. La nature de ces activités et la restriction de surface de plancher respectent à mon sens la tranquillité du secteur.

Point 9 : Autoriser les remblais de pente de garage dans les zones UA et UB :

Il s'agit ici d'adapter le règlement à la pratique du terrain. Les véhicules actuels devenant plus volumineux, les anciennes pentes de garage ne permettent plus leur passage. Il n'y a donc aucune raison pour empêcher que ces pentes de garages soient remblayées.

Point 4 : Remplacer le terme « Bâtiment » par « Construction »

Ces 2 termes ont été utilisés indifféremment dans le PLU, or le Lexique National de l'Urbanisme fait une distinction entre ces 2 termes. Pour la clarté du règlement, il y a donc lieu de modifier règlement et glossaire dans la partie réglementaire ayant un impact sur l'interprétation des règles à appliquer en droits des sols.

Sachant que

- les erreurs matérielles figurant au dossier seront rectifiées (points 1 et 3) ainsi que la mention d'échelle sur la planche de zonage N°2.
- l'impact environnemental est quasiment nul

VU les pièces du dossier mis à la disposition du public et soumis à l'enquête ;

VU les dispositions prises pour l'information du public ;

VU le déroulement de l'enquête ;

VU les renseignements complémentaires recueillis auprès du pétitionnaire et le mémoire en réponse;

VU les éléments exposés plus haut ;

J'émet, en qualité de commissaire-enquêteur un **AVIS FAVORABLE** à la Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Weyersheim.

Cet avis est assorti d'**UNE RECOMMANDATION** :

Inscrire dans le règlement une incitation à proscrire les palissades en plastique, en aluminium et des grillages rigides dans les zones UA, UB et UJ et encourager la création de haies dans les zones A et N.

Fait à Strasbourg, 3 janvier 2026



Dominique BRAUN BECK

Commissaire Enquêteur

PIECES JOINTES :

- Registres d'enquête
- PV de synthèse du 12/12/2025
- Mémoire en réponse du 17/12/2025

M. le Président de la Communauté de Communes de
Communes de la Basse-Zorn
34 rue de la Wantzenau
67720 Hoerd

Enquête publique relative à :

Modification N° 1 du PLU de la commune de Weyersheim

Date de l'enquête : 17 novembre 2025 au 8 décembre 2025

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Au cours de mes 3 permanences, j'ai reçu 1 personne, venue consulter le dossier.
Aucun document ou observation n'ont été déposés.
Le registre dématérialisé a fait l'objet de 37 visites, émanant de 27 visiteurs.

Questions et observations du commissaire-enquêteur :

J'ai constaté des erreurs matérielles sur les pages de garde des documents constituant le dossier d'enquête :

- En haut à gauche, sous « Commune de » : « Révision² POS en PLU 12/05/2022 » à effacer.
- Sur la planche de zonage N°2 : « Planche de zonage au 1/2000 » à rectifier en « Planche de zonage au 1/6000 »

La DRAC (PPA) formule 2 remarques à propos des clôtures .

Point n° 6 : Modifier la règle des clôtures en zone UA, UB et UJ : « Les palissades en plastique, en aluminium et les grillages rigides devraient être proscrits ».

Point n° 7 : Autoriser les clôtures en zones A et N : « Les clôtures sont réalisées en continuité de style des clôtures agricoles. Les palissades en plastique, en aluminium et les grillages rigides sont proscrits. Le renouvellement et la création de haies sur les limites séparatives est encouragé. »

Vous voudrez bien me faire part de votre position quant à ces remarques.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, je vous prie de me faire part sous quinzaine de votre réponse.

Fait à STRASBOURG, le 11 décembre 2025



Dominique BRAUN BECK
Commissaire-Enquêteur

Communauté de Communes de la Basse Zorn - Enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de WEYERSHEIM

Mémoire en réponse

à l'attention de Madame Braun-Beck, Commissaire Enquêteur

L'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de WEYERSHEIM s'est achevée le 8 décembre 2025. En application de l'article R.123-18 du code de l'Environnement, vous m'avez adressé le 11 décembre 2025, votre procès-verbal de synthèse assorti d'un certain nombre de questions pour lesquelles vous souhaitez disposer de réponses de la Communauté de communes. Voici les éléments que la Communauté de communes souhaite vous apporter en réponse.

1. Avis des Personnes Publiques Associées et réponses de la Communauté de communes de la Basse Zorn

Objet	PPA	Observations	Réponses de la Communauté de communes de la Basse Zorn
Tous	CeA	Pas d'observations.	/
	Région Grand Est	La Région Grand Est rappelle le cadre législatif de la consultation de la collectivité et l'obligation de compatibilité du PLU avec les documents supracommunaux (SRADDET via le SCoT, PCAET, chartes PNR, PDU, etc.).	Le territoire de la commune de Weyersheim se trouve dans le périmètre du SCoT d'Alsace du Nord (SCoTAN), dont la révision a été approuvée après le lancement de la procédure de modification du PLU de Weyersheim. Les points de modification ne créent pas d'incompatibilité avec le SCoTAN révisé, lui-même ayant tenu compte du SRADDET.
	Chambre d'Agriculture Alsace	Pas d'observations particulières à formuler. Les objets de la modification n'ont en effet aucun impact sur le foncier agricole ou sur les activités agricoles.	/
6	UDAP (Etat)	Les palissades en plastique, en aluminium et les grillages rigides devraient être proscrits.	Le PLU ne peut pas réglementer les matériaux (cf. réponse ministérielle du JO Sénat du 21/08/2025). La Communauté de communes propose que l'ABF s'exprime sur le sujet des matériaux dans ses avis lorsqu'il sera consulté pour les projets situés dans le périmètre délimité des abords (qui correspond globalement à la zone UA). Les clôtures sont par ailleurs déjà bien cadrées par le règlement du PLU.
7	UDAP (Etat)	Les clôtures sont réalisées en continuité de style des clôtures agricoles. Les palissades en plastique, en aluminium et les grillages rigides sont proscrits.	Le PLU ne peut pas réglementer les matériaux (cf. réponse ministérielle du JO Sénat du 21/08/2025), mais en zone agricole (A), les clôtures devront avoir l'aspect de clôtures agricoles traditionnelles.

		Le renouvellement et la création de haies sur les limites séparatives est encouragé.	De plus, les clôtures en zone Ac et N sont prévues d'être autorisées sous forme de grillage pour tenir compte des besoins, et sécuriser les installations à clôturer. Ainsi : <ul style="list-style-type: none"> - En zone Ac : les clôtures grillagées sont autorisées autour des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (question de sécurité) ; - En sous-secteurs NE, NG et NT : les clôtures grillagées sont autorisées pour répondre aux différents besoins et pour des questions de sécurité (NE= station d'épuration, NG=gravière, NT= équipement sportif nécessaire à l'association de tir).
--	--	--	---

2. Observations du commissaire enquêteur

Observations	Réponses de la Communauté de communes de la Basse Zorn												
<p>Erreur matérielle :</p> <p>En haut à gauche, sous « Commune de » : « Révision n°2 POS en PLU 12/05/2022 » à effacer</p>	<p>Ceci ne constitue pas une erreur matérielle.</p> <p>Cette mention est le début d'une liste qui référence l'historique des procédures qui ont impacté le PLU. Ainsi, chaque pièce du PLU est marquée par les différentes procédures qui l'ont fait évoluer. Exemple (hors CdC Basse Zorn) :</p> <table data-bbox="1086 790 1556 981"> <tr> <td>Elaboration</td> <td>06/09/2012</td> </tr> <tr> <td>Modification n°1</td> <td>21/12/2016</td> </tr> <tr> <td>Modification n°2</td> <td>19/09/2018</td> </tr> <tr> <td>Modification n°3</td> <td>20/03/2019</td> </tr> <tr> <td>Modification n°4</td> <td>14/11/2020</td> </tr> <tr> <td>Modification simplifiée n°1</td> <td>01/12/2020</td> </tr> </table>	Elaboration	06/09/2012	Modification n°1	21/12/2016	Modification n°2	19/09/2018	Modification n°3	20/03/2019	Modification n°4	14/11/2020	Modification simplifiée n°1	01/12/2020
Elaboration	06/09/2012												
Modification n°1	21/12/2016												
Modification n°2	19/09/2018												
Modification n°3	20/03/2019												
Modification n°4	14/11/2020												
Modification simplifiée n°1	01/12/2020												
<p>Erreur matérielle :</p> <p>Sur la planche de zonage n°2 : « Planche de zonage au 1/2000^e » à rectifier en « Planche de zonage au 1/6000^e »</p>	<p>Effectivement, la planche de zonage n°2 sera corrigée pour correspondre au plan : il s'agit d'une échelle au 1/5000^e.</p>												

Le Président

 Denis RIEDINGER