

Département du  
Bas-Rhin

Arrondissement  
de Sélestat-Erstein

Nombre de Conseillers  
élus  
26

Nombre de Conseillers  
en fonction  
26

Nombre de Conseillers  
Présents  
21

Nombre de Conseillers  
excusés ou représentés  
5

Nombre de Conseillers  
absents non excusés  
0

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE ODILE

### SÉANCE DU LUNDI 19 FEVRIER 2024

Sous la présidence de M. Bernard FISCHER,  
Maire d'Obernai et Président de la CCPO,

Secrétaire de séance : M. Jean-Louis REIBEL

Étaient présents :

N. MOTZ, E. HIRTZ, P. MAEDER, C. SAETTEL, J-C. JULLY,  
R. HOELT, D. LEHMANN, C. KRAUSS, M. GEWINNER,  
F. WAGENTRUTZ, V. RUSCHER, D. JOLLY, I. OBRECHT,  
R. CLAUSS, I. SUHR, F. BUCHBERGER, J-J. STAHL,  
M. FEURER, C. EDEL-LAURENT, J-L. REIBEL,

Étaient absents et excusés :

C. WEBER (procuration à R. HOELT),  
M-C. SCHATZ (procuration à B. FISCHER),  
S. SCHULTZ-SCHNEIDER (procuration à R. CLAUSS),  
C. WEILER (procuration à F. BUCHBERGER),  
A. STAHL (procuration à I. OBRECHT),

Étaient absents et non excusés : /

### **Délibération n° 2024/01/22 : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'INNENHEIM**

#### **Rapport de présentation :**

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle II » et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR » du 24 mars 2014, ont consacré l'échelon intercommunal comme échelon pertinent pour la planification urbaine. Ainsi, la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile (CCPO) a inclus la compétence urbanisme dans ses statuts par les arrêtés préfectoraux du 29 décembre 2017 et 25 juin 2021, consacrant ainsi le transfert de droit dans l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et leurs évolutions.

Dans le cadre de cette compétence, Monsieur le Président de la Communauté des Communes a organisé la modification n°2 du PLU d'Innenheim, sollicitée par la commune.

## I) Objectifs de la modification

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Innenheim a été approuvé le 21 juillet 2016. Ce document a fait l'objet, depuis son approbation initiale :

- D'une mise en compatibilité relative à la déclaration de projet de l'A355 (2018)
- D'une modification simplifiée ajustant certaines dispositions du règlement écrit (26 septembre 2018)

Considérant l'intérêt d'améliorer certaines dispositions applicables au territoire communal, une seconde procédure de modification est nécessaire, et porte sur les points suivants.

### Modification des règles de clôture en zone U

Il s'agit d'harmoniser la règle dans l'ensemble des zones U pour faciliter l'instruction et la compréhension des objectifs pour le pétitionnaire.

### Modification des règles de clôture en zone Ac

Il s'agit de modifier la règle de hauteur des clôtures en zone AC pour ne pas gêner la circulation des engins agricoles.

### Modification des règles de toiture en zone UA

La modification de la règle vise à clarifier son application quant à la forme de la toiture et l'implantation des lucarnes.

### Modification des règles de toiture en zone UB

La modification de la règle vise à clarifier son application quant à la forme de la toiture.

### Modification des règles de stationnement en zones U et 1AU

La modification du règlement va permettre de préciser et ajuster l'offre en stationnement, tout en introduisant le besoin de places dédiées aux visiteurs. La modification permet également d'introduire des obligations en termes de stationnement de vélos, intégrant les vélos cargo et PMR, incitant à l'usage des modes doux.

### Zone 1AUX sur le site de projet « ZA NORD »

Le PLU d'Innenheim prévoit l'ouverture à court terme d'une zone d'activités en entrée Nord de la commune. Dans ce cadre, la modification vise à :

- Modifier le règlement écrit de la zone IAUX pour permettre de développer l'offre à destination des entreprises et affirmer une exigence renforcée en matière de performance énergétique, environnementale et paysagère,
- Mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble de la zone IAUX,
- Modifier une erreur matérielle du règlement graphique lors de l'élaboration initiale du PLU d'Innenheim qui avait reclassé deux parcelles du périmètre de projet en zone N.

### Zone IAU sur le site de projet « Im Gaensbuehl »

La commune d'Innenheim prévoit l'aménagement du quartier mixte « Im Gaensbuehl », classé en zone 1AU du PLU en vigueur et couvert par une OAP sectorielle qu'il y a lieu d'améliorer et préciser. Par ailleurs, la commune est aujourd'hui propriétaire du foncier d'une ancienne choucrouterie située en limite du secteur. Afin de porter une vraie logique d'ensemble sur ce secteur stratégique en cœur de bourg, la modification porte sur :

- Le changement de périmètre de la zone IAU « Im Gaensbuehl » sur le règlement graphique en intégrant à la zone IAU l'ancienne choucrouterie propriété de la commune actuellement classée UX,
- L'évolution de l'OAP sectorielle pour intégrer cette emprise au périmètre de projet et pour mieux encadrer l'aménagement du secteur, en améliorant les volets programmation, mobilités, paysage et environnement du projet.

#### Mise en place d'emplacements réservés pour améliorer la desserte viaire de certains quartiers

La commune d'Innenheim souhaite renforcer la circulation et l'accessibilité générale au sein de la commune. Pour ce faire, elle met en place des emplacements réservés pour améliorer la desserte viaire de certains quartiers (rue du Général De Gaulle, rue Saint Nicolas, rue des Roses).

#### Mise à jour des annexes : intégration du dossier de Règlement Local de Publicité Intercommunal (annexes n°10 à n°19 de la présente délibération)

Par délibération du Conseil communautaire du 22 septembre 2022, la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile a approuvé son règlement local de publicité intercommunal. Conformément à l'article L.581-14-1 du Code de l'Environnement, celui-ci doit être annexé aux plans locaux d'urbanisme.

**L'ensemble des évolutions précitées sont présentées en détail en annexe n°1 de la présente délibération.**

## **II) Procédure réglementaire d'enquête publique**

La modification du PLU d'Innenheim a été prescrite par arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile n°2023/12 du 21 juin 2023.

La procédure de modification est soumise à enquête publique ouverte par arrêté intercommunal n° 2023/15 du 22 septembre 2023 ; celle-ci s'est déroulée sur une période de 30 jours consécutifs, s'échelonnant du lundi 23 octobre 2023 au mardi 21 novembre 2023 inclus.

Mme Sylvie GREGORUTTI a été désignée commissaire enquêtrice par le Tribunal Administratif en date du 18 août 2023 par décision de désignation E23000081/67.

La commissaire enquêtrice a reçu les observations du public lors de ses 4 permanences (3 en mairie d'Innenheim et 1 au siège de la CCPO).

Les insertions légales ont été effectuées et vérifiées par la commissaire enquêtrice, ainsi que l'affichage de l'avis de l'enquête publique sur le site Internet de la collectivité, aux portes de la CCPO et de la mairie d'Innenheim, l'insertion du dossier sur le site de la CCPO, ainsi que la création d'un registre dématérialisé.

### **A) Avis des autorités (MRAE)**

Le dossier de modification du PLU a été envoyé à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Grand Est. Le dossier ayant intégré une évaluation

environnementale volontaire, la MRAe a directement été saisie pour émettre un avis sur celle-ci.

L'avis de la MRAe Grand Est, en date du 14 septembre 2023, a porté sur les points suivants.

- Recommande de prendre des mesures garantissant la perméabilité des clôtures, afin de favoriser le déplacement de la micro faune :

*La CCPO prend acte de cette demande et propose de la traiter dans le cadre du futur PLUi-H, qui permettra une réglementation lissée à l'ensemble des communes du territoire.*

- Sur le périmètre de l'OAP sectorielle « ZA Nord », recommande de préserver deux parcelles de vergers en maintenant leur classement en zone N, comme zone tampon avec la zone Uba voisine :

*La CCPO propose de compléter l'OAP « ZA Nord » pour mieux prendre en compte la végétation existante de ces vergers, sans reclasser en zone N les 2 parcelles concernées, celles-ci étant situées au sein de l'enveloppe urbaine et en bordure d'axe structurant d'entrée de ville.*

- Recommande, concernant les terrains reclassés de zone UX en zone 1AU au lieu-dit « Im Gaensbuehl », de s'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés en conditionnant, si nécessaire, l'ouverture de tout ou partie de la zone 1AU à des études de pollution des sols, à la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions et à la production de l'attestation établie par le bureau d'études certifié :

*Pour donner suite à cette demande, plusieurs mesures sont proposées visant à améliorer l'information sur l'existence d'un site pollué au sein du périmètre de projet et à assurer la parfaite prise en compte des enjeux sanitaires et de santé publique. Ces évolutions concernent à la fois la note de présentation du dossier (mieux documenter l'état du site vis-à-vis de la pollution des sols connue), l'OAP sectorielle (assortir l'aménagement du secteur à quelques dispositions spécifiques liées à la présence d'un site pollué), et le règlement graphique (ajout d'une prescription graphique « Secteur potentiellement pollué identifié au titre du R123-11b du CU»).*

## **B) Avis des personnes publiques associées (PPA)**

Le dossier de modification du PLU a également été envoyé aux personnes publiques associées (PPA), conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme :

- Madame la Sous-Préfète de Sélestat Erstein,
- Monsieur le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace,
- Monsieur le Président de la Région Grand Est,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alsace,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers d'Alsace,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture d'Alsace,
- Monsieur le Directeur des Territoires du Bas-Rhin,
- Monsieur le Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Piémont des Vosges,
- Madame et Messieurs les Maires des 6 communes de la CCPO.

Deux avis ont été adressés en retour à la CCPO :

- 1) Un avis favorable sans observations du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Piémont des Vosges, en date du 14 juillet 2023,
- 2) Un avis de la Direction Départementale du Territoire, en date du 8 août 2023, émettant un avis favorable et quelques observations portant sur les éléments suivants :

- Modification des règles de clôture : propose d'interdire le PVC et les dispositifs à claire-voie à bardage vertical en zones UA.

*Proposition de donner suite concernant l'aspect PVC des clôtures, mais pas concernant le bardage vertical.*

- Modification des règles concernant les toitures en zone UA : propose de revoir la rédaction de différents points.

*Proposition de donner suite à la demande et de faire évoluer le règlement écrit de la zone UA pour optimiser la prise en compte du patrimoine.*

- Concernant la zone IAUX sis route de Barr (future zone d'activités communale situé en contre-haut du village, en entrée de ville et le long d'un axe structurant), la DDT émet diverses remarques pour une meilleure intégration paysagère du projet dans le paysage.

*Proposition de faire évoluer certaines dispositions réglementaires :*

- o *Règlement écrit : évolution des articles 6 et 11 de la zone IAUX pour imposer un recul des constructions de 20 m par rapport à la route de Barr, interdire les aires de stockage le long de cet axe et pour assurer un traitement qualitatif des toitures en tant que « cinquième façade » visibles depuis les points hauts de la commune*
- o *OAP sectorielle : compléter l'OAP pour imposer la création d'un alignement d'arbres le long de la route de Barr et pour imposer un traitement visuel soigné depuis cet axe.*

- De même que la MRAE, la DDT recommande de faire apparaître au sein du règlement graphique de la zone IAU « Im Gaensbuehl » une zone de vigilance pour la qualité des sols en raison du changement d'usage du site de l'ancienne activité artisanale « Coucrouterie Hess » et propose d'imposer une hauteur maximale dans le règlement.

*Voir réponse apportée ci-dessus à la remarque de la MRAE correspondante. Concernant l'intégration d'une règle de hauteur, celle-ci était d'ores et déjà fixée dans le dossier soumis à enquête publique (14 mètres au faitage et 8,5 mètres à l'égoût de toit).*

- Emet une remarque sur l'emplacement réservé n°7 nouvellement créé pour l'élargissement d'une voirie existante, qui entraînerait la démolition d'une annexe d'une maison traditionnelle en zone UA.

*Il est proposé de maintenir cet ER, l'élargissement de la rue étant nécessaire pour le bon fonctionnement futur de la commune.*

### **C) Les observations du public**

Le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

- 6 personnes se sont déplacées lors des permanences de la commissaire enquêtrice,
- 3 observations ont été rédigées dans les registres d'enquête publique papier,
- 3 courriers ont été transmis à la commissaire enquêtrice,
- Aucune remarque sur le registre dématérialisé,
- 427 personnes ont consulté le registre dématérialisé, sans laisser d'observation.

Le dossier a fait l'objet de remarques du public sur les points suivants.

1) OAP « Im Gaensbuehl » :

- Un habitant regrette que cette OAP localise un « poumon vert » en cœur d'opération, en ce qu'il dévalorise ses propriétés.

*Il est indiqué que le secteur couvert à l'OAP par un « poumon vert » est classé en zone IAU et fait donc partie intégrante de la zone constructible et de la future opération. Ainsi l'inscription de cette destination à l'OAP n'est pas de nature à dévaloriser la valeur des terrains, qui seront acquis à des conditions identiques en comparaison avec des terrains voisins non concernés par le poumon vert. Il est proposé de maintenir la rédaction actuelle, tout en réduisant sensiblement le poumon vert initialement prévu et en intégrant plus de souplesse quant à sa localisation.*

- Un habitant interroge l'intégration paysagère et urbaine de cette future opération dans un secteur résidentiel et à côté de l'église ; et émet des remarques sur les enjeux environnementaux présentés dans le dossier en s'interrogeant sur la pertinence à faire référence aux zonages d'inventaires en l'absence d'études ayant démontré leur présence – zones Hamster, Crapaud vert, inventaire ZNIEFF...

*Concernant l'intégration paysagère du projet tel qu'envisagé par le règlement et l'OAP sectorielle, il est rappelé que le projet proposé doit être compatible avec les objectifs de densité fixés par le SCOT du Piémont des Vosges, qui impose une densité de 23 logements à l'hectare pour la commune d'Innenheim. Il est par ailleurs estimé que le programme proposé, intégrant un volet paysager développé, permet d'assurer un cadre de vie préservé. Il est ainsi proposé de maintenir la rédaction actuelle.*

*Concernant les zonages d'inventaires de type « ZNIEFF », « Hamster », « Crapaud vert », il est précisé qu'ils ne relèvent pas de la compétence de la CCPO et s'imposent aux collectivités et porteurs de projets.*

- Un habitant s'interroge sur les limites exactes du périmètre de l'OAP : bande verte, emprise de l'accès piéton (ER), préservation du fossé.

*Il est précisé que la limite de projet est celle de la zone IAU du règlement graphique. Il est par ailleurs proposé de compléter l'OAP en identifiant le fossé existant au sein de la transition végétale multistrata à créer.*

- Un habitant est interpellé par la transition végétale multistrata dans l'OAP, qui impacterait le lotissement voisin.

*Vérification faite, les aménagements projetés au sein de la zone IAU seront sans impact sur la propriété de l'habitant concerné, située dans un autre quartier du village.*

2) Règlement des clôtures et notice de présentation :

2 observations, dont celle de Monsieur le Maire, ont été déposées pour augmenter la hauteur de la clôture à 2 mètres en zones UA, UB, UX et 1AU.

*Après discussion et en accord avec la commune, proposition de modifier cette hauteur uniquement en zone UA et de maintenir la hauteur envisagée à 1,5 m dans les autres zones.*

3) Règlement du stationnement :

Monsieur le Maire souhaite revoir le nombre de places de stationnement par logement ou maison individuelle.

*Après discussion et en accord avec la commune, la réglementation initialement proposée est maintenue.*

4) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AUx en entrée Nord de la commune :

Un propriétaire d'une parcelle située au milieu de la zone 1AUx souhaite s'exprimer en faveur de la constructibilité de sa parcelle.

*La remarque concerne la constructibilité d'une parcelle au sein d'une zone 1AUx, remarque sans incidence sur la présente enquête publique.*

5) Diverses remarques sur l'objet de la modification n°2 et la constitution du dossier :

Un habitant émet différentes remarques et sollicite des évolutions supplémentaires du PLU par le biais de cette modification.

*Les sollicitations demandées n'entrent pas dans le champ d'application de la présente modification n°2 du PLU et ne peuvent être prises en compte ; demandes sans suites sur la procédure.*

A l'appui des observations recueillies par le public, auprès des PPA et des autorités, la commissaire enquêtrice a transmis en date du 28 novembre 2023 son procès-verbal de synthèse et a requis du Président de la CCPO des réponses en retour.

Le mémoire en réponse de la CCPO lui a été transmis en date du 13 décembre 2023.

**Après en avoir pris connaissance, la commissaire enquêtrice a rendu son rapport final et ses conclusions en date du 20 décembre 2023 et a émis un avis favorable sans réserves à l'ensemble du dossier ainsi qu'aux évolutions proposées.** Celui-ci est consultable sur le site internet de la CCPO pour une durée d'un an.

### III) Projet de modification soumis à l'approbation

Le dossier de modification n°2 du PLU d'Innenheim est composé d'une notice de présentation du dossier, du règlement écrit modifié, des OAP modifiées, de la liste des emplacements réservés modifiée ainsi que des planches de zonage au 2000<sup>e</sup> et 5000<sup>e</sup> de la commune. L'ensemble du dossier est annexé à la présente délibération (annexes n°4 à n°9).

Le Conseil de Communauté est appelé à approuver la modification n°2 du PLU d'Innenheim portant sur l'ensemble des points présentés ci-dessus.

## LE CONSEIL DE COMMUNAUTE,

**VU** la Loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale dite « loi Chevènement » ;

**VU** la Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 modifiée pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;

**VU** les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile approuvés par arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2017 et modifiés par arrêté préfectoral du 25 juin 2021 ;

**VU** le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'INNENHEIM, approuvé le 21 juillet 2016 et modifié le 26 septembre 2018 ;

**VU** l'arrêté intercommunal n°2023/12 du 21 juin 2023 de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile portant lancement de la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Innenheim ;

**VU** l'arrêté intercommunal n°2023/15 du 22 septembre 2023 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Innenheim ;

**VU** l'avis des personnes publiques associées ;

**VU** le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice remis le 20 décembre 2023 ;

**CONSIDERANT** l'avis favorable sans réserve émis en date du 20 décembre 2023 par la commissaire enquêtrice à l'issue de l'enquête publique, qui s'est déroulée sur une période de 30 jours consécutifs du lundi 23 octobre 2023 au mardi 21 novembre 2023 inclus ;

**CONSIDERANT** la mise à jour du dossier du projet de modification à l'appui des observations des personnes publiques associées et telles qu'exposées dans le rapport préliminaire ;

**CONSIDERANT** que le dossier de modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Innenheim, tel qu'il est présenté à l'Assemblée délibérante, est prêt à être approuvé conformément à l'article L 153-43 du code de l'urbanisme ;

**SUR** les exposés préalables résultant du rapport de présentation,

**DECIDE**



**Résultat du vote :**

Pour : 25 (dont 5 procurations)

Contre : 0

Abstention : 0

- 1) **DE PRENDRE ACTE** des suites données aux observations des personnes publiques associées formulées sur le projet de modification initial ;
- 2) **D'APPROUVER** la modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Innenheim conformément au dossier annexé à la présente délibération et aux exposés préliminaires ;
- 3) **DE DIRE** :
  - que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile et en Mairie d'Innenheim durant un mois et une mention de cet affichage sera réalisé dans le journal ci-après désigné : Les Dernières Nouvelles d'Alsace ;
  - que conformément aux articles L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Innenheim sera tenu à la disposition du public au siège de la CCPO et à la Mairie d'Innenheim, ainsi qu'à la Préfecture du Bas-Rhin, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
  - que le dossier de modification n°2 du PLU d'Innenheim sera mis à disposition du public sur le site internet de la Communauté de Communes ;
- 4) **DE SOULIGNER** que la présente délibération, accompagnée du dossier réglementaire, sera transmise à :
  - Madame la Préfète du Bas-Rhin,
  - Madame la Sous-Préfète de l'Arrondissement de Sélestat-Erstein,
  - Monsieur le Maire d'Innenheim ;
- 5) **DE PRECISER** que la présente délibération sera exécutoire après sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et après accomplissement des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il a été effectué ;
- 6) **D'AUTORISER** Monsieur le Président à signer de manière générale tous les documents concourant à l'exécution de la présente délibération.

Suivent les signatures officielles.

N° 2024/01/22,  
Pour extrait conforme,  
Fait à OBERNAL, le 19.02.2024,

Le Secrétaire de Séance :  
M. Jean-Louis REIBEL



Envoyé au contrôle de légalité le :

26 FEV. 2024



Le Président,  
M. Bernard FISCHER



*La présente décision pourra faire  
l'objet d'un recours pour excès de pouvoir  
devant le Tribunal Administratif de Strasbourg  
dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*