

Dossier N° : E25000145/67

ENQUETE PUBLIQUE

Du 5 janvier 2026 au 21 janvier 2026

Modification n°3 du PLU D'EBERSHEIM

Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg
du 24 octobre 2025

Arrêté de la Commune d'Ebersheim
du 4 décembre 2025

Partie 2 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

COMMISSAIRE ENQUETRICE

Myriam JEANNIARD

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte sur la modification n°3 du PLU d'Ebersheim.
La personne publique responsable du PLU et organisatrice de l'enquête publique est la **commune d'EBERSHEIM** :

Mairie d'Ebersheim :

1 Place de la mairie
67 600 EBERSHEIM

Le dossier d'enquête publique comporte 5 points :

- La création d'un nouveau secteur de zone AC
- L'exception à la règle de hauteur pour les ouvrages techniques en zone A et N (articles 10) et ajustement de l'emprise au sol maximum (articles 9)
- L'extension des destinations autorisées sur une construction du secteur de zone AB au Nord-Est de la commune (article 2)
- L'augmentation de l'emprise au sol des constructions en zone UB (article 9)
- L'autorisation de création d'un second accès en zone UB (article 3)

2. DEROULEMENT ET ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE

2.1. Information du public

Conformément aux dispositions de l'article 13 de l'arrêté de la commune d'Ebersheim du 4 décembre 2025, la publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été réalisée selon les modalités suivantes :

- Par voie d'affichage :
Dans les lieux officiels d'affichage en mairie et dans les rues de la commune, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'affichage a également été réalisé sous format A2 (42 x 59,4 cm) caractères noirs sur fond jaune, conformément à l'arrêté du 24 avril 2012 avec un QR code.
- Sur le site internet de la commune et de sa page Facebook
- Dans le bulletin municipal de décembre 2025
- Par voie de presse régionale : les Dernières Nouvelles d'Alsace et l'Est Agricole et Viticole du 19 décembre 2025 et le 9 janvier 2026

Conclusions :

La publicité de l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur. La Commissaire enquêtrice estime que les conditions relatives à la publicité de l'enquête publique ont été suffisantes pour informer le public de sa tenue.

2.2. Participation du public

Le public pouvait laisser sa contribution :

- Sur le registre d'enquête, comportant 24 pages, cotés et paraphés par la Commissaire enquêtrice, mis à disposition du public dès l'ouverture de l'enquête le 5 janvier 2025.
- Par voie postale à l'attention de la Commissaire enquêtrice à l'adresse de la Mairie d'Ebersheim
- Par courriel à l'adresse suivante : m3-plu-ebersheim@mail.registre-numerique.fr

- Via le registre dématérialisé mis en place par Publilegal accessible à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/m3-plu-egersheim> . Seules les observations et propositions consignées sur le registre numérique sont rendues publiques et consultables pendant la durée de l'enquête sur ce site internet.

La Commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public en permanence le samedi 17 janvier 2026 de 9h à 12h (ouverture exceptionnelle de la mairie) et le mercredi 21 janvier 2026 de 15h à 18h.

Deux personnes sont venues lors de la première permanence. Elles ont présenté leur projet sur les points n°1 et n°3 de la modification et se sont renseignées sur les différentes pièces du PLU.

Une seule observation avec des pièces jointes (croquis du projet, parcellaire, photos) a été déposée sur le registre numérique. Elle correspond à une des visites lors de la première permanence du représentant du projet du point n°3.

Le dossier numérique a été visité par 29 personnes et téléchargé 10 fois.

Aucune observation n'a été consignée dans le registre papier. Aucun courrier ou courriel n'a été enregistré.

Conclusions :

La Commissaire enquêtrice note que le public a porté peu d'intérêt à cette modification n°3. Les deux porteurs de projet ont pu donner les renseignements complémentaires à la Commissaire enquêtrice lors de la permanence n°1.

2.3. Climat de l'enquête

Les échanges avec la Commissaire enquêtrice se sont déroulés sereinement et de manière courtoise.

Conclusions :

Le public n'a manifesté aucune observation qui ne soit défavorable ou hostile aux différents de la modification n°3.

3. LE DOSSIER MIS A L'ENQUETE

3.1. Les pièces du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par la Commune d'Egersheim collaboration avec l'Agence Territoriale Ingénierie Publique (ATIP).

Sa composition qui répond aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme est la suivante :

- La délibération du Conseil Municipal décidant de ne pas réaliser d'Evaluation Environnementale ;
- Le formulaire d'Examen au cas par cas et réponse de la MRAE ;
- L'arrêté municipal relatif à l'ouverture et à l'organisation de l'enquête publique ;
- Les textes régissant l'enquête publique ;

- Les observations des Personnes Publiques Associées (Préfecture du Bas-Rhin – DDT67 du 16 décembre 2025, PETR d’Alsace Centrale du 2 décembre 2025, CDPENAF du 16 décembre 2025, CEA du 4 décembre 2025) ;
- La notice de présentation et l’expertise Zone Humide et diagnostic amphibiens (Ecoscop – Mai 2025) ;
- Le règlement écrit modifié ;
- Le règlement graphique au 1/2000°
- Le règlement graphique au 1/5000°

Conclusions :

Le dossier soumis à l’enquête est complet et conforme à la réglementation en vigueur.

3.2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Les différents points de modification sont compatibles avec les orientations suivantes :

- Les orientations suivantes du Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO) du SCoT de Sélestat : elles autorisent les constructions agricoles nécessaires dans des zones agricoles dédiées et limitées, à certaines conditions et en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers.
Le point n°1 de la modification a fait l’objet d’une expertise Zone Humide et diagnostic amphibiens (Ecoscop – Mai 2025).
Concernant le point n°2 de la modification, l’évolution de l’article 10 des zones A et N afin d’introduire une règle d’exception sur les hauteurs en zone A et N en-dehors des sites Natura 2000 est compatible avec le SCOT de Sélestat, notamment avec l’objectif d’excellence paysagère et environnementale. En autorisant les dispositifs d’énergie renouvelable, cette évolution s’inscrit pleinement dans l’orientation relative à l’accompagnement au développement des énergies locales et renouvelables, ainsi qu’aux objectifs du PCAET.
- Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU :
Concernant les points n°1 et 2 de la modification, la création d’un secteur agricole constructible sont cohérentes avec les grandes orientations du PADD, en particulier avec les orientations n°8 et 6 de la partie « Tendre vers un cadre de vie conforme aux objectifs du développement durable » relative au développement économique qui flèche la pérennisation et le développement des activités agricoles et des communications numériques.
- Le point n°3 de la modification ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCOT de Sélestat, ni des autres documents de planification, y compris le PADD du PLU.
- Concernant les points n°4 et 5 de la modification, l’augmentation de l’emprise maximale autorisée en zone UB et la possibilité de créer un second accès pour des projets en zone UB vont dans les sens des orientations du SCOT de Sélestat en matière de limitation de la consommation foncière et est cohérente avec le PADD du PLU « Modérer la consommation foncière et lutter contre l’étalement urbain », notamment en densifiant de manière maîtrisée.

Conclusions :

Les différents points du dossier soumis à l’enquête sont compatibles avec les documents de planification de rang supérieur et avec le PADD du PLU.

4. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LES 5 POINTS DE LA MODIFICATION N°3

4.1. Point n°1 : Création d'un secteur de zone AC

La création d'un nouveau secteur de zone AC dans cette commune déjà très agricole permettra à un jeune agriculteur de mener à bien une exploitation de poules pondeuses, sur un marché qui actuellement est en difficulté faute de production.

Le travail fourni de caractérisation de la zone humide et de diagnostic amphibien n'a pas démontré d'enjeu environnemental concernant ces aspects.

Néanmoins, la notice de présentation de la modification n'a pas démontré concrètement la recherche de solutions alternatives et la justification de la possibilité d'ouverture de terres agricoles à de nouveaux bâtiments agricoles sur une telle surface.

Les différents impacts environnementaux ne sont pas assez mis en évidence, notamment sur les aspects paysagers.

L'avis est favorable avec une recommandation.

4.2. Point n°2 : Exception de la règle de hauteur pour les ouvrages techniques en zones A et N et ajustement de l'emprise au sol maximum (articles 9 et 10 du règlement)

Ce point comporte 2 volets, les hauteurs et les emprises au sol.

Cette exemption permettra une meilleure couverture de la téléphonie mobile sur la commune qui actuellement en zone blanche sur certains secteurs.

L'impact ponctuel sur le paysage semble maîtrisé et justifié au regard des enjeux de communication et des besoins techniques de la commune.

Un projet d'antenne relais se situe en zone N. La zone A serait concernée par anticipation.

La commune souhaite également préciser que cette exception de hauteur concerne les dispositifs d'énergie renouvelable.

Cette nouvelle disposition réglementaire n'impactera pas le site Natura 2000 exclut de ce dispositif.

L'emprise au sol cumulée maximum d'installations techniques est relevée, passant de 20m² à 30m². L'augmentation des emprises au sol reste limitée.

L'ambiguïté de rédaction du règlement concernant les « tours de fabrication » dans la zone N sera réglée par une suppression du terme. Ne pas oublier les silos à supprimer également.

L'avis est favorable.

4.3. Point n°3 : Extension des destinations autorisées sur une construction du secteur de zone AB (article 2 du règlement)

La proposition d'évolution réglementaire est destinée à permettre l'exploitation de la maison existante en un lieu de réception et la mise en valeur du site du Moulin telles qu'envisagées par le propriétaire (la notice de présentation sera complétée par les éléments fournis lors de l'enquête publique).

Le classement du zonage AB en STECAL se doit d'être bien clair dans la notice de présentation de la modification n°3 qui viendra compléter le rapport de présentation du PLU car ce n'est pas vraiment le cas dans ce dernier. Il en est de même pour l'occupation actuelle du site qui présente les dangers des silos à grains (auto-échauffement, incendie, explosion).

La modification du PLU autorisant de fait un « Etablissement Recevant du Public » à proximité d'un silo agricole n'est pas un blanc-seing.

Les autorisations ad hoc par les administrations compétentes seront indispensables en matière protection des personnes et des biens.

L'avis est favorable avec une recommandation.

4.4. Point n°4 : Augmentation de l'emprise maximale des constructions en zone UB (article 9 du règlement)

L'augmentation de l'emprise maximale des constructions en zone UB est en adéquation avec les orientations du SCOT qui visent à limiter l'étalement urbain et à favoriser la densification du tissu bâti existant (sobriété foncière et meilleure utilisation des espaces déjà urbanisés et déjà équipés des réseaux de viabilisation). Cela répond également aux objectifs de la loi Climat et Résilience et du PADD du PLU (« Optimisation et densification du tissu existant » notamment). D'autant plus qu'il n'existe pas de zone d'extension IAU pour l'habitat mais une seule zone IIAU (4 ha) qui nécessitera une modification du PLU.

En augmentant raisonnablement l'emprise au sol de 50% à 60% en zone pavillonnaire de zone UB, la commune souhaite favoriser la densification modérée de ce tissu urbain constitué de parcelles de taille et de formes variées.

Cela donnera également des possibilités d'extension du bâti existant telles que des vérandas, et plus de droit à bâtir pour les nouvelles constructions sur des parcelles quelques fois de petite taille.

L'avis est favorable.

4.5. Point n°5 : Autorisation de création d'un second accès en zone UB (article 3 du règlement)

Cet ajustement de l'article 3 du règlement de zone UB, autorisant la possibilité de 2 accès sur une voie publique ou privée au lieu d'un seul, semble logique dans un tissu au parcellaire de taille et de formes variées. La possibilité d'un deuxième accès lorsque la configuration des parcelles le nécessite permettra effectivement de densifier le tissu pavillonnaire, offrant plus de droit à bâtir.

Avec une meilleure accessibilité des parcelles potentiellement constructibles, la commune souhaite ainsi permettre plus de projets d'habitat et la densification du tissu pavillonnaire en zone UB, qui représente presque 67% de zones d'habitat du village.

Cela répond aux objectifs de la loi Climat et Résilience et est compatible avec les orientations du SCOT de Sélestat et du PADD du PLU (sobriété foncière, optimisation du foncier déjà équipé notamment).

Pour tenir compte du Règlement Départemental des Voiries du 18 décembre 2023 qui stipule qu'un seul accès sur les routes départementales est accordé par unité foncière hors ou en agglomération, la CEA suggère de préciser ainsi l'article 3 UB : « Le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques est limité à 1 sur les routes départementales et à 2 sur les voies communales ». La demande de la CEA est justifiée par des raisons de sécurité sur la voirie départementale qui est théoriquement plus large et plus empruntée que les rues des lotissements. Raisonnablement, la commune apportera cette différenciation dans l'article 3 du règlement de zone UB. La réserve de la CEA est donc levée.

L'avis est favorable.

5. AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

A l'issue de l'enquête publique, après étude du dossier et visite des lieux, la tenue de 2 permanences d'accueil du public, l'analyse des observations du public et des avis de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées, et après prise en compte du mémoire en réponse de la Commune au Procès-Verbal de synthèse, la Commissaire enquêtrice a exprimé son avis motivé sur chacun des points de la modification n°3.

En conséquence, après avoir analysé et apprécié l'ensemble des aspects portant sur la modification n°3 du PLU d'EBERSHEIM, la Commissaire enquêtrice émet un

AVIS FAVORABLE

Cet avis est assorti des deux recommandations suivantes :

Concernant le point n°1 : Rechercher les garanties d'une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles en renforçant les dispositions existantes (choix des matériaux, végétalisation, ...) pour atténuer l'impact visuel dans le paysage.

Concernant le point n°3 : Être vigilant lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme qui nécessitera avis conformes et autorisations des diverses administrations compétentes avant toute exploitation du site.

Wildersbach le 15 février 2026

La Commissaire enquêtrice
Myriam JEANNIARD



Le rapport ainsi que ses annexes et pièces jointes, mes conclusions et mon avis motivé, sont transmis ce jour à Monsieur le Maire d'EBERSHEIM par voie numérique.
Un exemplaire de ces pièces sont également transmis au Tribunal Administratif de Strasbourg par voie numérique.