

ENQUETE PUBLIQUE

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE BISSERT



Du : 26 août 2025 au 26 septembre 2025

Tribunal Administratif de Strasbourg

Décision du 20 juin 2025

Enquête n° : E 025000075 / 67

RAPPORT AVEC CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Durée de l'enquête publique : 32 jours consécutifs du :
Mardi 26 août 2025 au vendredi 26 septembre 2025

Commissaire enquêteur
Alain Levy

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. GENERALITES

- 1.1 Préambule : Objet de l'enquête publique
- 1.2 Objet de l'élaboration du PLU de la commune de BISSERT
- 1.3 Cadre juridique de l'enquête publique
- 1.4 Composition du dossier présenté à l'enquête

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1 Désignation du Commissaire enquêteur
- 2.2 Modalité de l'enquête publique
- 2.3 Information du public
- 2.4 Préparation de l'enquête publique et visite des lieux.
- 2.5 Déroulement de l'enquête publique
- 2.6 Déroulement des quatre permanences et observations recueillies.
- 2.7 Climat de l'enquête,
- 2.8 Clôture de l'enquête,
- 2-9 Notification du procès-verbal de la synthèse des observations, propositions et mémoire en réponse,
- 2-10 Remise du rapport, des conclusions motivées et de l'avis du Commissaire enquêteur.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AVANT ET LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

- 3.1 Analyse des observations particulières du public.
- 3.2 Analyse des observations des Personnes Publiques et Organismes
- 3.3 Conclusion générale

4 LISTE DES ANNEXES

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RELATIVE A L'ELABORATION DU P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME)

DE LA COMMUNE DE BISSERT

DANS LE DEPARTEMENT DU BAS RHIN

I. GENERALITES :

I.1 PREAMBULE: Objet de l'Enquête publique

La présente enquête publique concerne :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BISSERT

1- Localisation et contexte administratif.

La commune rurale de BISSERT est située dans le département du Bas Rhin (67), en Alsace Bossue, dans l'arrondissement de Saverne et le canton d'Ingwiller, intégrée à la Communauté de communes de l'Alsace Bossue, à environ :

- 85 kms de Strasbourg (soit environ 58 minutes par la route),
- 342 km de Paris.
- Superficie de la commune : 3,37 Km²

Elle s'inscrit dans un contexte local de villages ruraux de proximité, au sein d'un rayon d'environ 10 kilomètres, comprenant notamment :

- Harskirchen (environ 1,5 kms),
- Schopperten (environ 2 kms),
- Hinsingen (environ 2,5 kms),
- Kirviller (environ 3 kms),
- Altwiller (environ 3,5 kms),
- Keskastel (environ 3,5 kms),
- Sarre-Union (environ 4,9 kms),
- Sarralbe (environ 6,2 kms)

Population

La population récente estimée est de : **154 habitants** en 2022 (INSEE) contre 157 habitants en 2020.

- Densité : environ **46 habitants/km²**, typique d'un territoire rural
- Évolution historique :
 - 1968 : 190 hab. - 1975 : 174 hab. - 1982 : 135 hab.
 - 1990 : 133 hab. - 1999 : 157 hab - 2007 : 144 hab.

Localisation et cadre administratif

- Région / département : située en Alsace (Grand Est), dans le Bas-Rhin, désormais rattachée à la Collectivité européenne d'Alsace
- Arrondissement : Saverne
- Canton : Ingwiller
- Intercommunalité : Communauté de communes de l'Alsace Bossue
- Aire d'attraction : de Sarre-Union, où Bissert fait partie de la couronne

Données de structure démographique (2022) selon les données INSEE

- **Population totale** : 154 (75 hommes / 81 femmes)
- **Répartition par âge** :
 - Moins de 15 ans : 17,8 %
 - 15-29 ans : 14,6 %
 - 30-44 ans : 18,5 %
 - 45-59 ans : 24,8 %

- 60-74 ans : 17,8 %
- 75 ans+ : 6,4 %
- **Catégories socioprofessionnelles :**
 - Cadres/professions intellectuelles supérieures : 14,1 %
 - Professions intermédiaires : 21,1 %
 - Employés : 28,2 %
 - Ouvriers : 35,2 %
- **Familles :**
 - Couples avec enfants : 48,8 %
 - Couples sans enfants : 36,6 %
 - Monoparentales : 12,2 %

Typologie et milieu

La commune de **Bissert** est classée parmi les communes rurales à habitat dispersé, hors unité urbaine, et intégrée dans l'aire d'attraction de Sarre-Union.

L'occupation du sol présente une dominante agricole très marquée,

- **95,6 %** du territoire communal sont constitués de terres agricoles, dont :
 - **60,4 %** de prairies permanentes,
 - **34,3 %** de zones agricoles hétérogènes,
- Les **zones urbanisées** représentent seulement **2,7 %** du territoire,
- Les **espaces forestiers** couvrent **1,7 %** de la superficie communale.

Occupation des sols

Le territoire est très majoritairement agricole (95,6 % en 2018) :

- Prairies : 60,4 %
- Zones agricoles hétérogènes : 34,3 %
- Urbain : 2,7 %
- Forêt : 1,7 %
- Terres arables : 0,9 %

Hydrographie et relief

Le territoire communal de **Bissert** est traversé par le canal des Houillères de la Sarre, axe hydraulique majeur du secteur, et drainé par le ruisseau du Mittelachgraben.

La commune est intégrée dans le bassin versant du Rhin, ce qui confère à son environnement une **vocation hydraulique et agricole** marquée.

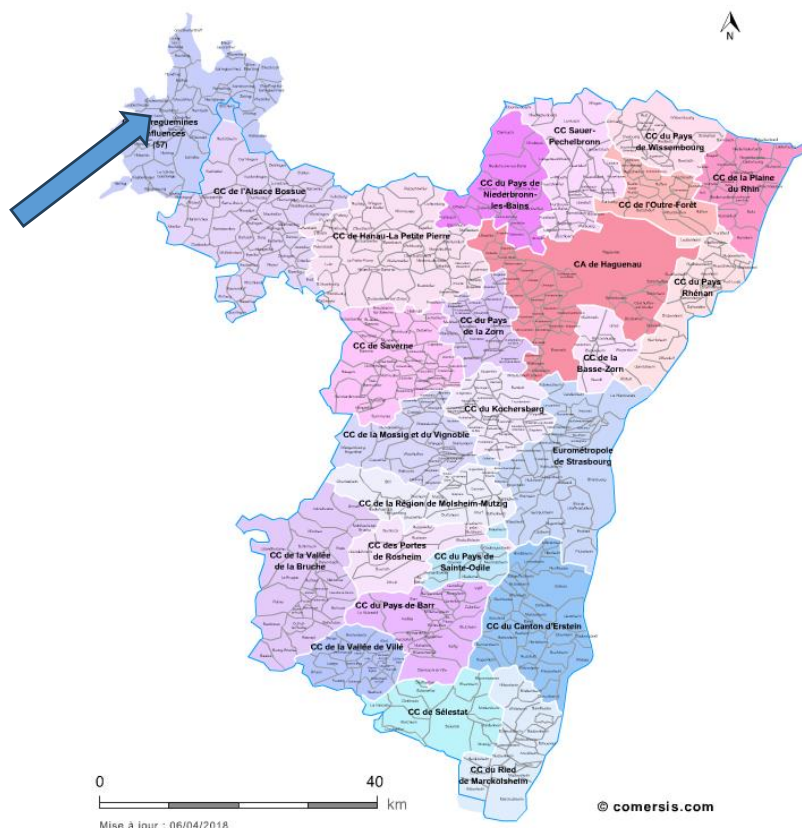
Le relief y est peu accidenté, caractéristique des plaines de l'Alsace Bossue, avec une altitude moyenne d'environ 220 mètres.

Synthèse du contexte communal

La commune de **Bissert** se présente comme une petite entité rurale typique de l'Alsace Bossue, marquée par :

- une **forte vocation agricole**,
- une **population faible mais stable et dispersée**,
- et une **organisation spatiale peu dense**, préservant le caractère naturel et paysager du territoire.

Située à proximité immédiate de plusieurs villages voisins de taille comparable, tout en demeurant éloignée des grandes agglomérations telles que Strasbourg, Bissert s'inscrit dans un environnement à la fois hydrologique et administratif bien défini, relevant de l'arrondissement de Saverne et de la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue.



1.2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE BISSERT.

L'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bissert a pour objectif de garantir l'information de la population et de permettre à chacun d'exprimer ses observations ou propositions sur le projet présenté.

Dans une commune de taille modeste comme Bissert, où la population est réduite et où les projets d'aménagement concernent directement le cadre de vie quotidien des habitants, l'enquête publique constitue un temps essentiel de concertation et de dialogue.

Elle permet de vérifier que les orientations retenues par la municipalité répondent à plusieurs enjeux :

- la préservation de l'identité rurale et du caractère paysager du village,
- l'adaptation des zones constructibles aux besoins réels en logements et en équipements,
- la protection des espaces agricoles et naturels,
- la prise en compte des risques, des contraintes environnementales et des servitudes existantes,
- la cohérence avec les documents de planification supra-communaux (SCoT, PLH, PPRI, etc.).

Ce dispositif vise également à associer les habitants, les riverains et les acteurs locaux – même en nombre restreint – afin que le futur PLU soit le reflet d'un consensus adapté à la taille de la collectivité.

L'enquête publique permet ainsi de s'assurer que le projet, tout en respectant le cadre réglementaire, traduit les attentes de la population et de ses instances municipales afin de concilier développement et protection du territoire.

1.3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

- Le plan local d'urbanisme de la commune de BISSERT a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 juillet 2021, précisant les objectifs poursuivis par la commune et définissant les modalités de la concertation,
- Le SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saverne, Plaine et Plateau a été approuvé le 14 octobre 2023,
- Le PADD : Un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu le 16 septembre 2024,

► La délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2025 en a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet du PLU.

Annexe n° 1

► Par décision n° E 25000075/67 du 19 juin 2025 Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Alain Levy, en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Madame Sylvie Gregorutti en qualité de commissaire-enquêtrice suppléante,

Annexe n° 2

► Par arrêté du 29 juillet 2025, Monsieur le Maire de la Commune de Bissert, il a été convenu et prescrit :

- L'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Annexe n° 3

► Par arrêté de la Commune de Bissert du 29 juillet 2025, Monsieur le Maire Francis SCHORUNG a confirmé les quatre permanences de l'enquête publique qui se dérouleront en Mairie de BISSERT du mardi 26 août 2025 à 13H30 au vendredi 26 septembre 2025 à 12h30 sous ma responsabilité en qualité de commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Strasbourg.

L'Article 14 précise que l'autorité responsable du projet du Plan Local d'Urbanisme est la Commune de Bissert représentée par son Maire Francis SCHORUNG et dont le siège administratif est situé : 1, Rue du Canal - 67200 BISSERT

L'élaboration du PLU concerne au plus près la population. Conformément aux art. L.153-11 et L.103-2 du Code de l'urbanisme, le P.L.U. sera élaboré en concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes dans leur ensemble concernées selon les modalités précisées par la délibération de la Commune de Bissert du 19 juillet 2021.

Annexe n° 3

Le Maître d'ouvrage.

La Commune de Bissert, ayant son siège : 1, Rue du Canal – 67260 Bissert est le maître d'ouvrage, responsable du projet, représentée par son Maire Francis SCHORUNG

Le registre dématérialisé et les informations relatives à l'enquête publique sont consultables sur le site :

- <https://www.alsace-bossue.fr/plu-bissert>
- Une adresse courriel est dédiée à l'enquête publique : mairie.bissert@wanadoo.fr

L'Assistance à la Maitrise d'Ouvrage (A.M.O)

ATIP représentée par M. Pascal BOEHM

1, Route de Maennolsheim 67703 – Saverne Cedex

La Maitrise d'œuvre (M.O.E.)

Atelier In-Situe

ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE BISSERT

Concertation avec la population, selon les art : L.153-11 et L.103-2 du Code de l'environnement.

La concertation préalable à l'enquête publique est obligatoire.

Elle permet durant une durée suffisante et selon les moyens adaptés au regard de l'importance du projet, d'informer le public, les associations, les habitants et autres personnes concernées, d'accéder aux informations relatives à sa finalité, mais aussi aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler à cette occasion les observations et propositions qui sont enregistrées et conservés par l'autorité compétente.

- Les modalités de concertation ont été définies par la délibération de la commune de Bissert en date du 19 juillet 2024 par :
 - o La publication d'information sur le site internet de la Communauté de commune Alsace Bossue
 - o La mise à disposition d'un registre d'observation avec les études et le projet du PLU seront tenus à disposition du public à la mairie de Bissert, durant toute la durée de l'élaboration jusqu'à l'arrêt du projet.
 - o Le public pouvant également faire part de ses observations par écrit au maire, sur le registre mis à disposition, par voie postale ou par courriel, afin de faire connaître leurs éventuelles doléances.
 - o Les temps forts de la concertation après affichage en mairie et la distribution d'un tract posté dans les boîtes aux lettres des habitants de Bissert, ainsi qu'un affichage dans les DNA du 29 juillet 2021
 - Le jeudi 04 mai 2023
 - Le lundi 21 octobre 2024
- Deux contributions ont été reçues à cette occasion par (Mr J.M. Franck et Mr Jacky Schorung)
- Un bilan de la concertation a été annexé à la délibération du 24 juillet 2025 arrêtant le projet de PLU

Personnes publiques associées (PPA) ayant reçu la notification :

Conformément aux dispositions des articles L.153-8 et L.153-11 du Code de l'urbanisme, l'engagement de la procédure est réalisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune par délibération du conseil municipal.

Cet engagement prescrit le lancement de la procédure, et définit les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU.

Le projet d'un Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal du 24 janvier 2025 a été transmis par le Maire de la Commune de Bissert pour avis aux personnes publiques associées le 05 février 2025, en application de l'art. L.153-16 du Code de l'urbanisme.

- 1- Monsieur le sous-Préfet du Bas Rhin – DDT (courrier du 29.04.2025)
- 2- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture d'Alsace (courrier du 16.04.2025)
- 3- La Préfecture du Bas Rhin – DDT (courrier du 26.04.2023)
- 4- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole, (courrier du 08.04.2025)
- 5- Monsieur le Président de la Communauté de commune d'Alsace Bossue (courrier du 26.02.2025)
- 6- Monsieur le Président de l'Agence Régionale de Santé (ARS) (courrier du 25.02.2025)
- 7- Monsieur le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace (courrier du 05.05.2025)
- 8- Monsieur le Président de la S.D.E.A. (courrier du 13.06.2025)
- 9- Direction Régionale des affaires culturelles – Architecte des bâtiments de France (courrier du 06.03.2023)
- 10- Président de la Direction Départementale des territoires, préservation des espaces naturels (courrier du 10.04.2025)
- 11- Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) (courrier du 09.04.2025)

Annexes PPA N° 1 à 11

Parmi les P.P.A. consultées et invitées :

- Les P.P.A. qui ont répondu par écrit sont :
 - Monsieur le sous-préfet du Bas Rhin, Loïc LUISETO
 - Monsieur le 1° vice-Président de la Chambre d'Agriculture d'Alsace,
 - Monsieur le Dr de l'ADT M. Olivier Schmitt,
 - Monsieur le Délégué du Territoire du Bas Rhin ARS Grand Est, M. Frédéric CHARLES,
 - Madame la Directrice Générale Mme Stéphanie JAEGGY pour l'ARS,
 - Monsieur le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace M. Frédéric BIERRY,
 - Monsieur Sandu HANGAN, Architecte des Bâtiments de France
 - Madame Lulia MIRON pour le compte de la D.D.T.

- Monsieur Renaud LAHEURTE en qualité de Président de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas Rhin,
- Monsieur Yann THIEBAUT en qualité de Président de la M.R.A.e.

Synthèse des AVIS FORMULES par les PPA :

► Préfecture du Bas Rhin. (Direction départementale des territoires) – Courrier de Mr le sous-préfet Lois LUISETTO

Il est précisé que le **dossier est jugé de qualité** : avec un diagnostic urbain précis, une analyse environnementale complète, et une bonne mise en évidence des enjeux (urbains, paysagers, environnementaux).

Un avis **globalement favorable** au projet de PLU est donné, sous réserve de corrections et compléments.

Points concernant la démographie et besoins en logements

- Objectif : **+6 % d'habitants d'ici 2040** (≈165 habitants).
- Production envisagée : **6 logements nécessaires**, mais le PLU prévoit **10 à 15 logements** (au-delà du besoin démographique).
- Potentiel identifié :
 - 5 logements en densification/réhabilitation,
 - 3 logements sur vacants,
 - 4 logements sur foncier disponible (dents creuses).
- L'extension en zone **1AU (0,3 ha)** vise à diversifier l'offre (logements « intermédiaires », seniors, jeunes couples).
- Cohérence avec le **SCoT** (densités de 15–20 logts/ha), mais pose un principe de vigilance car l'objectif démographique est jugé **ambitieux au regard du passé** (décroissance ou faible croissance).

Points relatifs à la consommation foncière et extension urbaine

- Le PLU prévoit une consommation de **0,66 ha** (dont 0,3 ha en extension, 0,24 ha en zone Ub, 0,12 ha en zone UJ).
- Le SCoT du Pays de Saverne, impose une sobriété foncière et souhaite qu'une priorité soit donnée à la densification avant extension.
- **Remarque critique** :
 - le secteur « rue des Seigneurs » est considéré comme **hors continuité urbaine** → doit être retiré de l'enveloppe urbaine.
 - Les zones UJ (jardins) doivent rester limitées aux annexes légères et non générer d'artificialisation.

Points concernant le développement urbain maîtrisé

- Zone 1AU : densité de 18 logts/ha, avec obligation de projet d'ensemble → cohérent avec besoins locaux.
- Zone UB : règlement trop contraignant (distance de 3 m aux limites séparatives), ce qui limite la densification.
- Zone UJ : acceptable si restreinte aux usages de jardinage/abris de moins de 25 m², sans réseaux. Risque d'artificialisation s'il y a dérive vers des surfaces imperméabilisées.

Points relatifs à des observations réglementaires à corriger

- Règlement écrit :
 - compléter les dispositions sur les eaux pluviales (prévenir contamination des réseaux, selon ARS),
 - préciser les caractéristiques des annexes (légères, démontables, non raccordées),
 - clarifier la surface de plancher autorisée pour les logements,
 - supprimer la règle de « mixité sociale » non justifiée,
 - rappeler les OAP sectorielles et mettre à jour les références légales.
- OAP thématiques : préciser la récupération d'eau de pluie → usages limités (lavage sols, chasses d'eau).

En résumé la Direction départementale des territoires juge que le PLU est sérieux, portant sur un effort de qualité urbaine et environnemental, donnant un avis **favorable mais conditionné** en précisant que certains points doivent être rectifiés, au niveau d'une ambition démographique qui doit être modérée. Elle invite à une vigilance sur l'extension (secteur « rue des Seigneurs »), par une densification à renforcer (zones UB), en limitant l'artificialisation (zones UJ), et en demandant à préciser des ajustements réglementaires (eaux pluviales, annexes, mixité sociale).

L'Etat émet un **AVIS FAVORABLE** sous réserve de la prise en compte des observations relatives à l'extension urbaine, à la densification et à la limitation de l'artificialisation des sols a été prononcé sur le projet de PLU de Bissert

(Annexe PPA n°1)

► LA CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE

Projet urbain - Habitat

- Prend acte du besoin d'environ 6 nouveaux logements d'ici 2040, réalisables dans le tissu urbain existant.
- La zone d'extension IAU de 0,3 ha prévue, est sans impact sur les activités agricoles.

Projet urbain - Développement économique

- Mixité des fonctions prévue, mais relève qu'aucune zone est dédiée au développement économique.

Projet urbain – Équipements

- Zones d'équipements correspondent aux installations existantes, sans projets d'extension.

Projet urbain - Impacts agricoles

- Impacts limités sur les espaces agricoles, zone 1AU non située sur des parcelles agricoles.
- Interrogations sur le tracé de la zone Uj, nécessitant des ajustements.

Prise en compte des activités agricoles

- Délimitation des zones agricoles est bien expliquée, zone N pour Natura 2000 et zone Ac pour l'agriculture.
- Distinction entre zones Np et Aa questionnée, car leurs règlements sont similaires.
- Demande de retrait de la règle sur les logements de fonction pour une équité départementale.
- Suggestions pour relocalisation des éléments paysagers et simplification des échanges entre la commune et les agriculteurs.

La C.C.A. émet un AVIS **FAVORABLE**, précisant des réserves sur la prise en compte des remarques et demandes concernant le zonage des activités agricoles « Ac »

« Annexe PPA N° 2 »

► DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES.

Le document évalue le projet de PLU de Bissert, en soulignant les enjeux de développement urbain et de consommation foncière.

Compatibilité avec les documents de rang supérieur

- Le PLU doit être compatible avec le SRADDET Grand Est, visant une réduction de 50 % de la consommation foncière d'ici 2030.
- La loi climat et résilience impose un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050.
- En l'absence de SCoT, une dérogation est nécessaire pour urbaniser des zones naturelles.

Analyse des besoins en logements

- Bissert compte 157 habitants en 2019, avec un objectif de croissance de 9 % d'ici 2040.
- Le besoin de 10 logements d'ici 2040 est jugé insuffisamment argumenté.
- La vacance de logements est de 17 %, avec 13 logements vacants sur 67 résidences principales.

Consommation foncière

- Entre 1982 et 2018, la consommation foncière a augmenté de 55 % pour une croissance de population de 16 %.
- La densité des surfaces urbanisées a baissé de 9,5 logts/ha en 1982 à 6,8 logts/ha en 2018.
- La consommation foncière doit être réduite de moitié selon le SRADDET Grand Est dans le respect de la Loi Climat et Résilience (ZAN)

Enjeux environnementaux

- La commune est soumise à des enjeux environnementaux importants, incluant des zones Natura 2000 et des corridors écologiques.
- Une évaluation environnementale est requise pour le PLU, en lien avec les zones humides.

Conclusion

- Le PLU doit redéfinir les besoins en logements et les capacités de renouvellement urbain.
- Il est nécessaire de réduire l'étalement urbain et de privilégier des constructions de logements de petite taille.

► LA DDT

L'avis donné par la Direction Départementale des Territoires (DDT) sur le projet de PLU de la commune de Bissert met en avant plusieurs points à améliorer. Voici les principaux éléments de l'avis :

1- Compatibilité avec les documents de rang supérieur :

- Le PLU doit être compatible avec le SRADDET Grand Est, notamment en matière de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Une dérogation sera nécessaire pour l'urbanisation des zones consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2- Développement urbain maîtrisé :

- L'objectif démographique fixé par la commune (croissance de 9 % d'ici 2040) est jugé trop ambitieux et insuffisamment argumenté.
- La capacité de production de logements prévue dépasse largement les besoins identifiés, ce qui nécessite une réévaluation.

3- Consommation foncière :

- La consommation foncière passée est jugée excessive par rapport à la croissance démographique. Le PLU doit s'inscrire dans une logique de réduction de la consommation foncière conformément au SRADDET et à la loi climat et résilience.

4- leZonage et règlement :

- Le zonage UB inclut des surfaces qui relèvent de l'extension urbaine, ce qui pourrait favoriser l'étalement urbain. Ce zonage doit être réexaminé.
- La zone UJ est jugée trop permissive en termes de constructibilité, ce qui pourrait entraîner une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

5- Enjeux environnementaux :

- La commune présente des enjeux environnementaux importants (Natura 2000, zones humides, corridors écologiques). Une évaluation environnementale et des incidences Natura 2000 sont nécessaires.

6- Recommandations :

- Redéfinir les besoins en logements et privilégier le renouvellement urbain.
- Réduire l'étalement urbain et la constructibilité en zone UJ.
- Proposer des logements de petite taille adaptés aux besoins identifiés.
- Lever les incohérences et contradictions dans le projet.

En conclusion, la DDT recommande de revoir plusieurs aspects du projet de PLU pour qu'il soit conforme aux objectifs de sobriété foncière, de densification urbaine, et de préservation des espaces naturels et agricoles.

► C.C.I. ALSACE METROPOLE (courrier du 08.04.2025)

La CCI Alsace Eurométropole a examiné le projet de PLU arrêté de la commune de Bissert (réceptionné le 5 février 2025).

Elle souligne la qualité générale des documents transmis, mais formule plusieurs observations visant principalement à préserver et soutenir l'activité économique locale.

La commune de Bissert ne dispose pas de zones économiques dédiées, et les enjeux en matière de développement économique y sont limités.

Toutefois, la CCI insiste sur la nécessité de maintenir et développer les entreprises existantes et les emplois locaux au sein du tissu urbain.

Dans son rapport de présentation la CCI salue l'identification du potentiel foncier (dents creuses, réhabilitation du bâti existant), même si ces espaces sont essentiellement destinés à l'habitat.

Elle rappelle toutefois l'importance de maintenir une capacité de développement économique, même marginale.

Il est relevé que deux erreurs factuelles sont indiquées :

- Mauvais positionnement de la mention « CC Vallée de la Bruche » dans une illustration (page Z2).
- L'entreprise Euro-Maçonnerie (2 salariés en 2020) n'apparaît pas dans les données INSEE.

Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La CCI émet un avis globalement positif sur les orientations stratégiques, celles notamment portant sur :

- le développement des énergies renouvelables,
- le maintien et le développement des commerces et services de proximité,
- le soutien à l'artisanat compatible avec le caractère résidentiel,
- la promotion d'activités touristiques en lien avec le territoire,
- la mobilisation des dents creuses et la rénovation du bâti existant pour limiter l'étalement urbain.

Ces éléments sont jugés cohérents avec une démarche de développement durable et équilibré.

Concernant le Règlement du PLU la CCI formule ses principales réserves :

- Interdiction du commerce de gros : risque de fragiliser une entreprise déjà implantée. La CCI recommande d'évaluer les conséquences de cette interdiction afin de ne pas compromettre la pérennité d'activités existantes.
- Limitation stricte de la surface de vente à 100 m² : considérée comme trop restrictive, cette règle pourrait nuire à l'attractivité de la commune pour des porteurs de projet.

La CCI propose un relèvement à 300 m², permettant le développement de commerces multiservices répondant aux besoins locaux, tout en maintenant l'équilibre commercial du territoire.

- Zonage 1AU : la CCI salue l'ouverture à des activités économiques, mesure favorable au développement local, se situant Rue des Seigneurs à l'entrée de la commune.
- Stationnement : soutien au principe de laisser aux entreprises la liberté de dimensionner les besoins réels.
- Gestion des eaux pluviales : appréciation positive des prescriptions intégrées dans une logique de développement durable.

L'avis de la CCI Alsace Eurométropole sur le projet de PLU de Bissert est globalement favorable.

Toutefois, il est assorti de réserves et recommandations précises :

- veiller à ne pas fragiliser les entreprises locales existantes, notamment par l'interdiction du commerce de gros,
- assouplir la limitation des surfaces de vente pour ne pas restreindre les perspectives de développement commercial,
- garantir une place, même limitée, à l'activité économique dans un territoire à dominante résidentielle.

Avis Favorable sous réserve que le règlement du PLU prenne en compte les besoins de l'activité économique locale, afin de préserver la vitalité du tissu économique, l'attractivité du territoire et l'équilibre entre fonctions résidentielles, commerciales et artisanales.

« Annexe PPA N°4 »

► COMMUNAUTE DE COMMUNE DE L'ALSACE BOSSUE

Analyse de l'**avis rendu par la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue** sur le projet de PLU de la commune de Bissert

Position générale

- **Avis favorable** émis par la ComCom.
- Le document est rédigé dans un ton valorisant et souligne la cohérence entre le projet de Bissert et les orientations intercommunales.

Points positifs relevés

- **Cohérence territoriale** : le PADD est jugé aligné avec la dynamique locale, notamment en matière de logements et d'activités économiques.
- **Qualité du plan de zonage et du règlement écrit** : appréciation de leur précision et de leur pertinence par rapport aux enjeux locaux.
- **Stratégie foncière raisonnée** : mise en avant de la mobilisation des bâtiments vacants et du comblement des dents creuses → en phase avec les objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation et la consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **Protection paysagère** : reconnaissance de l'importance des mesures prévues pour préserver l'identité paysagère du territoire.

Portée de l'avis

- Cet avis constitue un **soutien institutionnel important** pour la commune de Bissert, car il émane de l'échelon intercommunal directement concerné par la planification et l'équilibre territorial.
- Contrairement aux remarques plus critiques d'autres services de l'État (ex. DDT), la Communauté de Commune met en avant la qualité et la justesse du projet, sans relever de points faibles ou de réserves.

Analyse critique

- Avis **très positif et consensuel**, probablement destiné à renforcer la légitimité du PLU face aux exigences de l'État.
- On note l'absence de remarques techniques ou de réserves (pas de demande d'ajustement chiffré sur les logements, ni de précisions sur la compatibilité avec le SRADDET).
- L'avis s'inscrit dans une logique **politique de soutien** au maire et à la commune, en valorisant les efforts de densification et de protection des paysages.

AVIS FAVORABLE de la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue au PLU de Bissert, saluant la pertinence du zonage, la stratégie de densification par réutilisation des bâtiments vacants, et les mesures de protection paysagère.

« Annexe PPA N° 5 »

► AGENCE REGIONALE DE SANTE DU GRAND EST.

Le courrier en réponse de l'ARS (Agence Régionale de Santé) concernant le projet d'arrêté du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de BISSERT met en avant plusieurs points d'analyse :

1. **Absence de servitudes d'utilité publique** : La commune de BISSERT n'est soumise à aucune servitude d'utilité publique relevant des services de l'ARS, notamment en ce qui concerne les périmètres de protection des captages d'eau potable.
2. **Manque un paragraphe sur la santé publique** : Malgré des compléments apportés au rapport de présentation entre février 2023 et mars 2024, il est indiqué que le document ne contient toujours pas de paragraphe spécifique à la santé publique (alimentation en eau potable, assainissement, exposition au bruit, etc.).
3. **Annexes sanitaires** : Les annexes abordent uniquement les thématiques liées à l'assainissement, la gestion de l'eau potable et des déchets, sans couvrir d'autres aspects de santé publique.
4. **Valorisation des eaux pluviales** : Le document d'orientation et de programmation met en avant des dispositifs de récupération et d'utilisation des eaux pluviales pour l'arrosage et certains usages intérieurs. Cependant, ces utilisations doivent respecter les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008, qui limite les usages de l'eau de pluie à l'arrosage, l'entretien extérieur, le lavage des sols et l'évacuation des excréments.
5. **Recommandations sur les équipements de récupération d'eau de pluie** : Ces équipements doivent être conçus pour éviter tout risque de contamination des réseaux d'eau potable. Le règlement du PLU doit être complété pour intégrer ces prescriptions, notamment dans les articles 3-4 alinéa2 relatifs à l'assainissement et aux eaux pluviales.

En résumé, l'ARS ne délivre aucun AVIS mais souligne notamment l'absence d'un volet santé publique dans le rapport de présentation, et recommande des ajustements pour garantir la conformité des dispositifs de récupération des eaux pluviales avec la réglementation en vigueur.

« Annexe PPA N°6 »

► LA COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE.

L'analyse spécifique concernant le projet de PLU arrêté de la commune de BISSERT précise que le projet a été présenté aux membres de la Commission Territoriale Ouest Alsace le 7 avril 2025.

La Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace a également émis un avis favorable sur ce projet.

AVIS FAVORABLE. Aucune recommandation ou demande spécifique n'a été formulée pour le PLU de BISSERT, ce qui suggère que ses orientations sont en cohérence avec les enjeux de la Collectivité européenne d'Alsace sans nécessiter d'ajustements.

« Annexe PPA N°7 »

► SDEA.

La SDEA (Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle) a analysé le dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bissert et a donné les avis suivants :

1. Avis concernant l'eau potable

Le projet de PLU, notamment l'aménagement du secteur de la rue des Seigneurs, n'appelle aucune remarque particulière concernant l'adduction en eau potable.

2. Avis concernant l'assainissement

Le projet de PLU, notamment l'aménagement du secteur de la rue des Seigneurs, n'appelle aucune remarque particulière concernant l'assainissement.

3. Avis concernant la gestion des eaux pluviales urbaines

- La SDEA propose de modifier le règlement du PLU pour retirer la mention des eaux pluviales dans les zones 1AU, UA, UB, UE et UJ, car elles ne doivent pas être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Elle recommande d'ajouter un paragraphe précisant que les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, avec une capacité minimale de gestion de 10 litres de pluie par mètre carré aménagé, sans rejet extérieur.
- Les eaux pluviales de voirie et des parcelles privatives doivent être infiltrées dans le sol, et les eaux de drainage des bâtiments doivent également être infiltrées à la parcelle.

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielle (OAP)

- La SDEA propose de modifier le texte concernant la gestion des eaux pluviales pour le secteur de la rue des Seigneurs. Elle recommande une gestion interne par stockage, infiltration et/ou réutilisation, sans rejet extérieur, via des noues d'infiltration ou un bassin d'infiltration.

5. Autre remarque

- Une correction est suggérée concernant la croissance de la population : elle devrait être de 6% d'ici 2040, et non 6% par an jusqu'à 2040, comme indiqué dans le rapport de présentation.

AVIS rappelés ci-dessus, visent à garantir une gestion durable et conforme aux réglementations en vigueur pour l'eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales.

« Annexe PPA N°8 »

► L'ARCHITECTE DES BATIEMENTS DE France.

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a fourni une analyse détaillée et des recommandations dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bissert. Voici une synthèse de ses observations :

1. Rapport de présentation :

- * **Patrimoine non bâti** : Le dossier est jugé complet et bien illustré, intégrant l'Atlas des Paysages.

* **Patrimoine culturel bâti** : Une liste des édifices remarquables est fournie, mais l'ABF recommande de collaborer avec le service régional de l'inventaire pour établir un inventaire exhaustif. Cela permettrait de protéger et valoriser le patrimoine local, conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

2. Règlement graphique et écrit :

- **Zone UB** : Le zonage est incohérent avec un taux élevé de logements vacants (17 %). Il est suggéré de réduire la zone UB à l'ouest du village et de privilégier la réhabilitation des logements vacants en zone UA.
- **Zone UA** :
 - Conserver les usoirs en les adaptant aux usages actuels, en limitant les surfaces imperméables et en favorisant des aménagements sobres.
 - Interdire les toitures plates en UA, sauf pour les annexes avec une pente minimale de 15°, afin de préserver la cohérence paysagère.
 - Préciser que les couleurs vives et le blanc pur sont proscrits pour les façades.

- Éviter la démolition de dépendances pour créer des places de stationnement, en respectant la typologie existante.
- **Zone UJ :**
 - Protéger les zones tampons en limitant les annexes à deux par unité foncière (30 m² maximum).
 - Interdire le stationnement en zone UJ, les parcelles UB étant suffisantes.
 - Réduire la taille des piscines autorisées à 50 m² et limiter les margelles pour préserver les sols perméables.

3. Monument historique :

- Le diagnostic identifie un périmètre de protection de 500 m autour du banc-reposoir napoléonien inscrit à Harskirchen, impactant la commune.

Conclusion : L'ABF met l'accent sur la préservation du patrimoine bâti et non bâti, la cohérence paysagère, et la limitation de l'artificialisation des sols. Il se tient à disposition pour accompagner la commune dans ces démarches.

► La CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)

Dans son AVIS du 10 avril 2025 il est indiqué :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bissert a été soumis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Bas-Rhin, qui a émis un avis favorable à l'unanimité.

1. **Objectif démographique :** La commune prévoit d'accueillir une dizaine d'habitants supplémentaires d'ici 2040, portant la population totale à 165 habitants. Le besoin en logements est estimé à 6, entièrement satisfait dans l'enveloppe urbaine existante grâce à la remobilisation de logements vacants, la mutation de logements bâtis et la mobilisation de logements en dents creuses.
2. **Extension urbaine :** Une zone de 0,3 ha à urbaniser a été délimitée à l'entrée est du village, rue des Seigneurs. Cette zone, de taille modérée, prévoit une densité minimale de 18 logements par hectare et n'impacte ni terres agricoles déclarées à la PAC ni enjeux environnementaux.
3. **Zonage agricole et naturel :**
 - Un secteur de 0,36 ha classé en zonage Ub et Uj, correspondant à des terres agricoles déclarées à la PAC, est intégré dans la continuité urbaine sans enjeu environnemental identifié.
 - Une zone agricole constructible de 17,6 ha est prévue pour répondre aux besoins d'extension agricole ou de nouvelles installations.
 - La zone Np (51 ha) autorise uniquement des constructions limitées (abris de pâture et équipements techniques agricoles).
4. **Zones Uj :** Les zones Uj, réservées aux abris de jardin d'une emprise limitée à 25 m², évitent les zones humides, ce qui est noté favorablement.
Conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cet AVIS devra être joint au dossier d'enquête publique.

Un **AVIS FAVORABLE** à l'unanimité est donné considérant que le projet de PLU est cohérent avec les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il est noté que les extensions urbaines et agricoles sont limitées et parfaitement intégrées dans la continuité urbaine, ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs.

« Annexe PPA N° 10 »

► MRAe GRAND EST

- Commune de 156 habitants, territoire rural (337 ha, 92 % agricoles, 4 % urbains).
- Objectif démographique : +0,3 %/an d'ici 2040, soit env. 6 logements nouveaux.
- Zone AU de 0,26 ha (4 logements) + réhabilitation vacants (3 logements).
- PLU soumis à compatibilité avec le SCoT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau (approuvé le 14/10/2023), SRADDET et Loi Climat & Résilience.

Points positifs relevés.

- Consommation foncière limitée : < 1 ha d'ici 2040 → trajectoire compatible avec ZAN (Zéro artificialisation nette).
- Préservation forte des milieux naturels et agricoles (classements N et A, recul de 6 m le long des cours d'eau).
- Intégration paysagère et valorisation du patrimoine bâti.
- Étude faune/flore et zones humides (même si incomplète).
- OAP sectorielle sur trame verte et bleue.
- Dispositions pour infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Réserves et recommandations

1. **Justification du besoin en logements insuffisante**
 - La prévision de 6 logements n'est pas démontrée au regard de la démographie.
 - Une vacance trop élevée (15,6 % pour 10 % attendue). La vacance risque d'être aggravée en construisant du neuf.
- Recommandation : préciser le besoin réel, privilégier la remise sur le marché de logements vacants.

2. Eau et assainissement

- Ressource en eau potable non justifiée.
- Station d'épuration Sarre Sud saturée (6 951 EH pour une capacité nominale de 6 900).
→ Recommandation : vérifier la capacité réelle et fiabiliser les données.

3. Risques naturels

- PPR inondation intégré, mais pas les risques argiles, nappes phréatiques, coulées boueuses.
→ Recommandation : adapter le règlement pour couvrir ces aléas.

4. Changement climatique et PCAET

- Pas de prise en compte claire du PCAET en cours.
- Nécessité d'outils d'adaptation (scénarios DRIAS, Météo-France).
→ Recommandation : intégrer une adaptation climatique.

5. Énergies renouvelables

- Pas de stratégie définie.
→ Recommandation : au niveau des toitures, des surfaces artificialisées, tout en appliquant la séquence ERC (éviter, réduire, compenser).

6. Suivi et évaluation

- Des indicateurs présents sont donnés, mais sans valeurs-cibles ni fréquence d'actualisation.
→ Recommandation : fixer des objectifs chiffrés, ainsi que la mise en place de modalités de bilan/corrections.

7. Lisibilité

- Résumé non technique peu illustré.
→ Recommandation : ajouter une cartographie à destination du public.

Le PLU est jugé **compatible avec les orientations supérieures** (SCoT, SRADDET, Loi Climat) mais nécessite des **ajustements techniques et environnementaux** pour sécuriser sa mise en œuvre.

AVIS FAVORABLE de la MRAe mais assorti de certaines réserves, sur les points visées ci-dessous :

- Le besoin en logements doit être mieux justifié,
- Avoir une vigilance sur les habitations vacantes et sur la consommation foncière,
- Apporter une clarification sur les points concernant l'eau/assainissement,
- Avoir une meilleure prise en compte des risques naturels et du climat,
- Porter une amélioration dans le suivi et de la lisibilité des actions.

« annexe PPA N° 11 »

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER.

Le dossier d'enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme comporte les éléments suivants :

L'arrêt de la Communauté de Communes de BISSERT daté du 24 janvier 2025 fixe les modalités de la concertation et la délibération du conseil municipal arrêtant le PLU et tirant le bilan de la concertation.

- N° 1 : Un rapport de présentation, sous référence (Pièce n° 1) de 324 pages,
- N° 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de 13 pages,
- N° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielle (O.A.P.) de 17 pages,
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématique (OAP) de 35 pages,
- N° 4(a) : Règlement écrit de 89 pages,
- N° 4(b) : Règlement graphique 4b02 au 1/2.000
Règlement graphique 4b01 au 1/5.000
- N° 5 : Annexes du PLU :
 - Sanitaire : « ordures ménagères »
 - Sanitaire : « Eau Potable »
 - Sanitaire : « Assainissement »
 - Arrêté interprefectoral du 23 mars 2000 portant approbation du plan de protection du risque « inondation » de la vallée de la SARRE,
 - Portée du règlement P.P.R et ses dispositions générales,
 - Liste des servitudes d'utilité publique (S.U.P.)
 - Plan des servitudes d'utilité publique « échelle 1/5000 »
- Bilan de concertation arrêtant le projet de PLU sur 25 pages.

Les différents documents et pièces ont été élaborés par les bureaux d'études : ATELIER (IN Situ) et ATIP

Le dossier d'enquête publique, déposé conformément à la réglementation prévue par les textes, a été soumis à l'enquête publique conduite par le commissaire enquêteur et mis à la disposition du public avec le registre d'observations à la mairie de BISSERT, a été accessible et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (Mardi de 13h30 à 18h30 et le Jeudi de 13h30 à 16h30) du mardi 26 août 2025 à 13h30 au vendredi 26 septembre 2025 à 12h30 , soit durant 32 jours consécutifs.

Il faut aussi préciser que la mairie a mis en place des heures d'ouvertures exceptionnelles à cette occasion pour les besoins de l'enquête publique :

- Mercredi 03 septembre de 16h30 à 19h
- Samedi 20 septembre de 9h30 à 12h30
- Lundi 22 septembre de 9h30 à 12h30
- Vendredi 26 septembre de 9h30 à 12h30

Le commissaire enquêteur a disposé également de ce dossier d'enquête dans sa globalité

Le registre dématérialisé a été accessible au public durant toute la période de l'enquête publique.

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure, des informations sur son déroulement et de l'analyse des observations correspondantes.

**Les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet
d'un document séparé traité en tant que 2^e PARTIE.**

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2-1 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Par décision n° E25000075/67 du 20 juin 2025, Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de STRASBOURG a désigné Monsieur Alain Levy, en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Madame Sylvie GREGORUTTI en qualité de commissaire-enquêtrice suppléante ayant pour objet :

« Elaboration du PLU « Plan Local d'Urbanisme » de la commune de BISSERT

2-2 : LES MODALITES DE L'ENQUETE – Organisation et son déroulement.

1.1 – Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Par arrêté communal en date du 29 juillet 2025, Monsieur le Maire Francis SCHORUNG a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BISSERT.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 26 août 2025 à 13 h 30 au vendredi 26 septembre 2025 à 12 h 30 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

1.2 – Les permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'arrêté susvisé, quatre permanences ont été tenues en Mairie de BISSERT (1, rue du Canal), en présence du commissaire enquêteur, afin de recevoir les observations du public, des associations et de toute personne intéressée :

Date	Heure	Lieu
Mardi 26 août 2025	13 h 30 – 16 h 30	Mairie de BISSERT
Mercredi 3 septembre 2025	16 h 30 – 19 h 00	Mairie de BISSERT
Lundi 22 septembre 2025	9 h 30 – 12 h 30	Mairie de BISSERT
Vendredi 26 septembre 2025	9 h 30 – 12 h 30	Mairie de BISSERT

Ces permanences ont permis au public de **consulter le dossier d'enquête, formuler des observations** sur le registre prévu à cet effet, **adresser des contributions écrites** ou **échanger directement** avec le commissaire enquêteur.

1.3 – Modalités de participation du public

À la faveur des permanences organisées en mairie, j'ai reçu personnellement :

- 5 personnes dans les locaux de la mairie,
- 4 contributions écrites directement consignées ou adressées au commissaire enquêteur.

Un **registre dématérialisé** était mis à la disposition du public à l'adresse suivante :

► <https://alsace-bossue.fr/plu-bissert>

Par ailleurs, une **adresse électronique dédiée** à l'enquête avait été ouverte :

► mairie.bissert@wanadoo.fr

Conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal du 29 juillet 2025, cette boîte mail a été activée **du mardi 26 août 2025 à 13 h 30 jusqu'au vendredi 26 septembre 2025 à 12 h 30 inclus**.

Au total :

- Aucune contribution n'a été formulée par voie électronique sur le site dématérialisé.
- Selon le tableau communiqué par Mr Cédric HEIM chargé de communication auprès de la communauté de commune Alsace Bossue le 30.09.2025, les documents publiés et accessibles par le lien <https://www.alsace-bossue.fr/plu-bissert> ont été visités à 120 reprises, pour 31 utilisateurs actifs, soit 3,87 vues par acteur actif pour une durée d'engagement moyenne pas utilisateur actif de 1mn02 durant la période d'enquête.

2.3- INFORMATION DU PUBLIC.

Mesures de publicité et information du public

Conformément aux dispositions des articles R.123-11 et suivants du Code de l'environnement, les mesures de publicité relatives à l'enquête publique ont été régulièrement effectuées.

Le commissaire enquêteur a pu constater la bonne exécution de ces mesures lors de ses différentes permanences en mairie.

Un **avis au public**, précisant les modalités d'organisation de l'enquête (dates, objet, lieu de consultation du dossier, modalités de participation du public, coordonnées du commissaire enquêteur), a été **affiché de manière visible et lisible** au moins **quinze jours avant l'ouverture de l'enquête**, sur les **panneaux officiels d'affichage municipal** de la **Mairie de Bissert**, aux emplacements habituels réservés à cet effet.

Cet affichage est demeuré en place **pendant toute la durée de l'enquête**, conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal du **29 juillet 2025**.



Affichage devant l'entrée de la Mairie



Affichage devant la porte d'entrée de la Mairie

Affichage réglementaire et mise à disposition du dossier

Par ailleurs, l'avis d'enquête publique ainsi que l'ensemble des documents relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme étaient consultables sur le site internet à l'adresse suivante <https://www.alsace-bossue.fr/plu-bissert>

Le dossier complet a été mis en ligne et il est demeuré accessible pendant toute la durée de l'enquête publique, conformément aux exigences de publicité et de transparence prévues par le Code de l'Environnement.

Affichage réglementaire et ouverture du registre d'enquête

Conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Environnement, l'avis d'enquête publique, rédigé en caractères apparents au format A2, a été affiché à l'entrée de la mairie de Bissert, de manière visible, accessible et lisible depuis l'extérieur. Il est précisé que le panneau d'affichage habituel n'était temporairement pas accessible, en raison de la présence d'un échafaudage installé pour des travaux de façade.



L'affichage a néanmoins été réalisé dans des conditions permettant une consultation effective du public, garantissant ainsi la continuité de l'information et la régularité de la procédure.

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

pour (1) :

- ☐ SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (S.C.O.T.)
- ☒ PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
- ☐ CARTE COMMUNALE
- ☐ INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- ☐ DELIMITATION DES ZONES D'ASSAINISSEMENT (COLLECTIF OU NON COLLECTIF), DES ZONES NECESSITANT DES MESURES DE MASTREISE DU DEBIT DE L'ECOULEMENT, DE LA COLLECTE OU DU STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES
- ☐ ALIENATION
- ☐ SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EQUALITE DES TERRITOIRES - SRADDET
- ☐ AUTRES :

relatif à : ELABORATION DU PLU
DE LA COMMUNE DE BISSERT (63260)
le 18/08/2015

Registre vise sur 15 pages

Alain Levy
Commissaire Enquêteur
T.A. Bas Rhin

OBJET DE L'ENQUÊTE
Elaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de BISSERT

ARRÊTÉ D'OUVRETURE D'ENQUÊTE
Arrêté en date du 15/08/2015 par le Tribunal Administratif de Strasbourg

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
M. Alain Levy - M. Grégory Grégoire (Suppléant)

Président de la commission d'enquête : M. [Signature]
Membres titulaires : M. [Signature] M. [Signature] M. [Signature] M. [Signature]
Membres suppléants : M. [Signature] M. [Signature] M. [Signature] M. [Signature]

Durée de l'enquête :
Date d'ouverture : Mercredi 16 Août 2015 Date de clôture : Vendredi 16 Septembre 2015
Siège de l'enquête : Mairie de Bissert
Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête : Mairie de Bissert - Horaires d'ouverture de la mairie

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)
comportant : Vingt Cinq feuillets non numérotés est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public : ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à Mairie de Bissert

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)
Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :
le 26 Août 2015 de 13 heure 30 à 16 heure 30
le 23 Septembre 2015 de 16 heure 30 à 18 heure 00
le 24 Septembre 2015 de 9 heure 30 à 12 heure 30
le 26 Septembre 2015 de 9 heure 30 à 16 heure 30
le [] de [] heure [] à [] heure []
Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :
à (2) [] de [] heure [] à [] heure []
le [] de [] heure [] à [] heure []
le [] de [] heure [] à [] heure []
le [] de [] heure [] à [] heure []
le [] de [] heure [] à [] heure []
Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où l'est circulairement l'arrêté préfectoral.
Commissaire Enquêteur
T.A. Bas Rhin

OUVERTURE DU REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Vérification des affichages, du dossier et ouverture des registres

La réalité des affichages réglementaires a été vérifiée par mes soins dès le 25 août 2025, soit la veille de l'ouverture de l'enquête publique, ainsi qu'aux différentes dates de permanences jusqu'au 26 septembre 2025 inclus.

Ces constats ont permis de confirmer la bonne visibilité et la régularité des mesures de publicité mises en œuvre par la commune.

La vérification de l'ensemble des pièces composant le dossier d'enquête déposé en mairie de Bissert a également été effectuée le 25 août 2025. À cette occasion, il a été procédé à leur visa, ainsi qu'à l'ouverture du registre d'enquête, lequel a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Par ailleurs, la mairie de Bissert a mis en ligne, sur le site internet <https://www.alsace-bossue.fr/plu-bissert>, les informations nécessaires à la consultation des documents relatifs à l'enquête publique.

La mairie de Bissert a inséré l'avis d'enquête publique dans deux journaux d'annonces légales l'avis d'enquête publique :

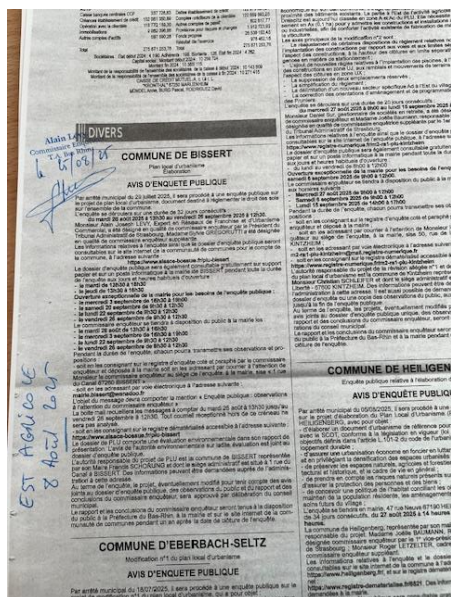
1/ Dans des DNA :

- Une première parution le 08 août 2025 (annexe n° 4)
- Une seconde parution le 29 août 2025 (annexe n° 6)



2/ Dans le journal L'EST AGRICOLE

- Une première parution le 08 août 2025 (annexe n° 5)
- Une seconde parution le 29 août 2025 (annexe n° 7)

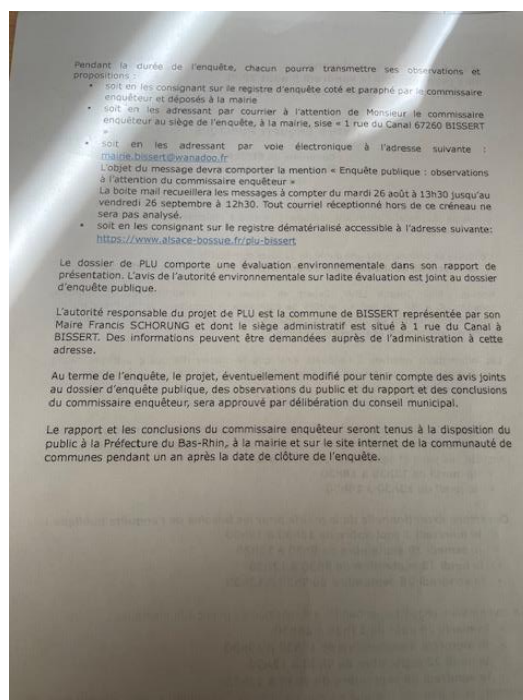
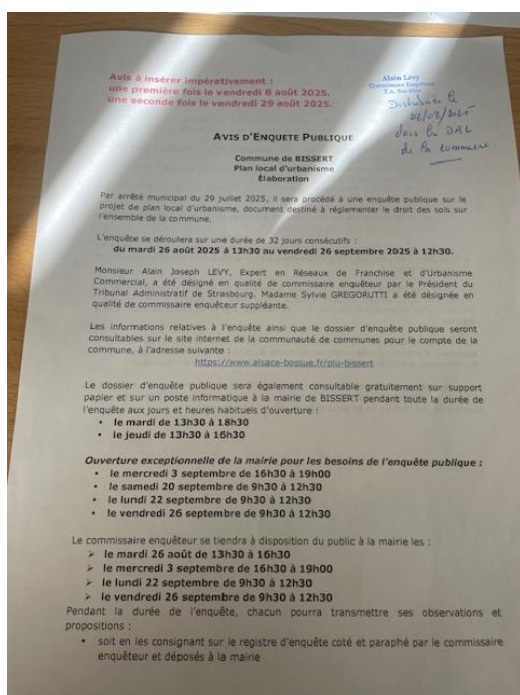


Documents ajoutés au cours de l'enquête

Entre le 26 août 2025 et le 26 septembre 2025, date des permanences du Commissaire-enquêteur, les pièces suivantes ont été ajoutées aux dossiers par la commune :

- Insertion presse réalisée dans les DNA en date du 29 août 2025
- Insertion presse réalisée dans l'EST AGRICOLE du 29 août 2025

Toutes les informations étaient bien prises en compte dans les deux publications citées ci-dessus. Je note avec satisfaction la volonté de transparence de la commune sur la communication au public de l'enquête.



Distribution informations dans toutes les Boites aux Lettres habitants de Bissert le 28.08.2025

Clôture de l'enquête et constatations finales

À l'issue de l'enquête publique, le 26 septembre 2025 à 12 h 30, le commissaire enquêteur a reçu de Monsieur le Maire de Bissert le certificat d'affichage, de mise à disposition du dossier d'enquête publique et de publication en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue, agissant pour le compte de la commune. Ce certificat, établi et signé par le Maire, atteste de la réalité et de la régularité des mesures de publicité et de consultation du public, tant en format papier qu'en version dématérialisée. (Annexe n° 8)

Conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté municipal du 29 juillet 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, ledit arrêté a été paraphé par le commissaire enquêteur et joint au dossier d'enquête, en vue de son dépôt et de la rédaction du présent rapport.



Certificat d'affichage délivré le 26/09/2025

2.4- PREPARATION DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX.

A la réception de l'ordonnance n° E25000075/67 du 19 juin 2025 me désignant pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLU de la commune de BISSERT, le commissaire enquêteur s'est rapproché des services de la ville en la personne de son Maire, Monsieur Francis SCHORUNG et de L'ATIP en sa qualité d'assistance à la Maitrise d'ouvrage en la personne de Monsieur Pascal BOEHM afin de convenir d'un rendez-vous.

Une réunion de travail s'est tenue dans un premier temps en Mairie de Bissert le 22 juillet 2025 avec Mr Francis SCHORUNG et Monsieur Pascal BOEHM représentant l'ATIP entre 10 heures et 12 heures.

Le commissaire enquêteur a déterminé durant cette réunion en accord avec Mrs Schorung et Boehm, les dates de départ et de fin, ainsi que la durée des quatre permanences, tout en évoquant les moyens et formalités relatives à mettre en œuvre au bon déroulement des moyens de communications à la charge du maître d'ouvrage.

Il a été présenté au commissaire enquêteur, l'historique, la nature du projet et les aspects techniques du dossier :

Il m'a été communiqué les avis des personnes publiques associées ainsi que les différentes réponses qui ont été apportées au dossier d'enquête.

Le lundi 25 août 2025 avant d'aller contresigner les registres au sein des bureaux de la Mairie de BISSERT, j'ai pu me rendre sur le site de la zone concernée par le projet de mise en œuvre du PLU en la présence du Maire afin d'avoir une connaissance préalable des sites et zones importantes nécessaires au bon accomplissement de la mission, visant à en informer le public et à répondre à leurs interrogations au sujet des enjeux de l'enquête publique.

Pour donner suite à ma demande auprès de la Mairie de BISSERT il a été mis à ma disposition une salle individuelle en vue de pouvoir accueillir et recevoir le public venant à ma rencontre.

Une table a été spécialement affectée qui est restée présente durant toute la durée de l'enquête publique afin de laisser à disposition du public les documents relatifs à l'enquête publique.

Un poste informatique et un registre des observations ont été mis à la disposition du public durant toute la période de l'enquête publique au sein de la mairie de BISSERT.

Lors de mon déplacement du 25 août 2025 en vue de vérifier et signer le registre papier, le commissaire-enquêteur s'est rendu sur site de 10 à 11 heures 30 en la présence du Maire, afin de visualiser la situation géographique et son environnement au sein de la commune afin de mieux et bien appréhender les enjeux du dossier concerné.

Le 26 août 2025 avant l'ouverture au public j'ai pu valider la mise en place en ligne de l'ensemble des documents relatifs à l'enquête publique, sa conformité au sujets des horaires d'ouverture et de clôture, ainsi que la fonctionnalité opérationnelle de la boîte mail à disposition du public.

2.5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Le dossier d'enquête.

Les documents du dossier d'enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme transmis répondaient aux dispositions de l'art. R.123-8 du Code de l'urbanisme.

Il se décompose des éléments suivants :

- L'arrêt de la Communauté de Communes de BISSERT en date du 24 janvier 2025 fixant les modalités de la concertation et la délibération du conseil municipal arrêtant le PLU et tirant le bilan de la concertation.
- N° 1 : Un rapport de présentation, sous référence (Pièce n° 1) de 324 pages,
- N° 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de 13 pages,
- N° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielle (O.A.P.) de 17 pages,
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématique (OAP) de 35 pages,
- N° 4(a) : Règlement écrit de 89 pages,
- N° 4(b) : Règlement graphique 4b02 au 1/2000
Règlement graphique 4b01 au 1/5000,
- N° 5 : Annexes du PLU :
 - Sanitaire : « ordures ménagères »
 - Sanitaire : « Eau Potable »
 - Sanitaire : « Assainissement »
 - Arrêté interprefectoral du 23 mars 2000 portant approbation du plan de protection du risque « inondation » de la vallée de la SARRE,
 - Portée du règlement P.P.R et ses dispositions générales,
 - Liste des servitudes d'utilité publique (S.U.P.)
 - Plan des servitudes d'utilité publique « échelle 1/5000 »
- Bilan de concertation arrêtant le projet de PLU sur 25 pages.
- AVIS de Personnes Publiques Associées et Consultées
- Publications dans les journaux d'annonces légales.

Le registre d'enquête publique + affichage

Un registre d'enquête publique a été mis en place à la disposition du public dans les bureaux de la Mairie de Bissert
Ces documents ont été paraphés, ouverts respectivement au début de l'enquête le 26 août 2025 et clos à la fin de l'enquête publique le 26 septembre 2025 par le commissaire enquêteur. (Annexes n°)

Un contrôle de l'affichage a été effectué par le C.E. le 25 août 2025 au sein de la mairie de Bissert

Les affiches en façade de la Mairie sont restées en place durant toute la durée de l'enquête publique y compris jusqu'au 26 septembre 2025.

Le registre dématérialisé :

Le registre dématérialisé est resté ouvert durant toute la période de l'enquête publique et mis en ligne au public dès le 26 août 2025, et clos le 26 septembre 2025

Des tests de bon fonctionnement ont été réalisés par le C.E. à différentes occasions durant cette période.

Le public a pu consulter l'ensemble des documents composant le dossier et formuler des observations. (annexe n° :)

Le Procès-verbal de synthèse.

A l'issue de l'enquête publique, dans les 8 jours suivant sa clôture, le commissaire a adressé le procès-verbal de synthèse avec les contributions écrites, par courriel le 06 octobre 2025 à l'attention de :

- La commune de Bissert en la personne de son maire monsieur Francis SCHORUNG
- L'ATIP67 en la personne de son représentant Monsieur Pascal BOEHM (annexes n° 10)

La Mairie de BISSERT en a accusé réception par courriel en retour.

Le mémoire en réponse de la part de la Mairie de Bissert.

Par courriel du 16 octobre 2025 la Mairie de Bissert apportait les réponses aux questions posées par le commissaire-enquêteur, sur la base d'un document documenté, portant ses annotations dans la couleur rouge. (annexe n°11)

2.6 DEROULEMENT DES QUATRE PERMANENCES ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

- Les Visites du public :
- Les observations recueillies sur les registres papier :
- Les observations déposées sur le registre dématérialisé :

Il est précisé que l'ensemble des contributions écrites sont produites au sein des annexe citées en référence.

ANALYSES DES POINTS RECUEILLIS
CONCERNANT L'ELABORATION DU PLU DE BISSERT
► TANT PAR LES HABITANTS QUE LES PPA
► PV DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
► REPONSE AUX QUESTIONS POSSEES AU MO

Note du commissaire enquêteur :

Durant l'enquête publique j'ai pu recevoir :

- 1 observation écrite et
- 3 par courriel sur la boîte courriel : mairie.bissert@wanadoo.fr

J'ai soumis les contributions écrites reçues auprès du maître d'œuvre, afin de m'apporter des réponses aux questions posées par les contributeurs et PPA

Les réponses faites par la mairie de Bissert sont annotées dans la couleur rouge.

1^{re} PERMANENCE A LA MAIRIE DE BISSERT le mardi 26 août 2025

J'ai été accueilli par Mr le Maire et sa secrétaire.

L'ensemble des documents destinés au public étaient présents.

Un habitant de la commune en la personne de Monsieur ERB s'est adressé au C.E. durant la permanence.

Mr ERB souhaite comprendre les raisons d'un déclassement de sa parcelle qui était à l'origine lors de son achat classée constructible.

Une note est déposée dans le registre par Mr Michel REEB concernant la parcelle n° 252 actuellement inscrite en Zone NP. Il se propose de fournir l'ensemble des éléments constitutifs de son dossier, précisant qu'actuellement sa demande se trouve hors du périmètre du projet d'adoption du PLU sur la commune de BISSERT

Aucune contribution écrite par courriel et courrier n'a été déposée ou adressée ce jour.

Avis du commissaire enquêteur :

Rien à signaler.

2^e PERMANENCE A LA MAIRIE DE BISSERT le mercredi 03 septembre 2025

Ouverture de la permanence le 03.09.2025 de 16H30 à 19H.

Aucun courrier ou courriel n'a été réceptionné dans l'intervalle des 2 permanences.

Aucune contribution écrite n'a été notifiée dans le registre papier et le registre dématérialisé.

Mme et Mr Jacky SHORUNG

(courrier en annexe + note dans le registre)

Rencontre et échange avec ce couple installé sur BISSERT depuis des décennies.

Habitant dans le cadre du village, ils possèdent 3 parcelles de terrains acquis au long de ces dernières années, avec l'espoir de pouvoir construire un logement au bénéfice de leurs enfants, afin que ces derniers puissent rester vivre en proximité de leur foyer, et ainsi permettre aux familles d'évoluer dans un environnement familial.

Toutefois le PLU exclu leur 3 parcelles 205-206-207, en limite du zonage tracé, leur permettant de pouvoir s'inscrire dans une démarche vertueuse d'une capacité à construire.

Il faut préciser que les réseaux se trouvent à proximité des dites cellules.

Je dois leur préciser que ces parcelles ne sont pas concernées par le secteur défini au sujet du PLU concerné, mais en mitoyenneté.

Dans le cadre d'une modification prochaine du PLU en PLUi il faudra faire une demande de pouvoir intégrer ces parcelles afin de rendre ces terrains constructibles.

Question du commissaire enquêteur au MO :

La demande concerne une zone en limite du zonage concerné par le PLU, bien que ne pouvant la prendre en considération directement car cette zone est en dehors du périmètre du PLU concerné, vous est-il possible de m'indiquer les possibles éventuelles dispositions qui pourront être prises dans le cadre d'une révision ou modification prochaine du PLU une fois ce dernier adopté. Je vous remercie pour vos réponses ?

Remarques de la commune :

Les parcelles indiquées, au « bout » de la rue des Jardins, se situent clairement en-dehors du périmètre urbain actuel. De plus, ces parcelles, au regard de la jurisprudence actuelle, ne sont pas desservies par les réseaux d'assainissement et d'eau potable, sans compter la voirie qui n'est pas aménagée dans sa partie terminale. A noter que dans le cadre de l'application du RNU actuel, les parcelles ne sont plus considérées comme constructibles.

En l'état, dans le présent PLU, un classement en zone urbaine, « U », n'est pas envisageable. Un classement en zone à urbaniser, « AU », n'est malheureusement pas plus justifiable, dans le cadre des contraintes de sobriété foncière imposées par la loi climat résilience. Toutefois, dans le cadre d'un PLU intercommunal, il n'est pas inenvisageable que ces terrains soient rendus constructibles dans le cadre d'une redistribution des « droits à construire » à l'échelle de l'Alsace Bossue, notamment du fait de la proximité des réseaux.

Avis et appréciation du commissaire enquêteur :

Je remercie la commune pour les précisions apportées et partage pleinement sa position.

La réponse de la commune est cohérente et conforme aux principes de maîtrise de l'urbanisation et de sobriété foncière fixés par la loi « Climat et Résilience ». La non-desserte des parcelles concernées par les réseaux justifie pleinement leur maintien hors zone constructible dans le cadre du présent PLU

Des informations similaires avaient d'ailleurs été communiquées par mes soins aux époux **Schorung**, que j'ai invités à rester attentifs aux prochaines évolutions du PLU et à ne pas hésiter à réintroduire, le moment venu, une éventuelle nouvelle demande de reclassement de leurs parcelles actuelles afin de répondre aux attentes exprimées par les pétitionnaires.

Avis favorable à la position de la commune.

Messieurs Daniel et Jean Marc GAPP sont venus à ma rencontre.

Il m'a été rapporté les nombreux conflits dans la succession familiale concernant les différentes habitations et parcelles leur appartenant en raison du décès de leur mère décédée.

Il devait m'être adressé un courrier relatant ces points.

Je précise n'avoir rien réceptionné à ce sujet durant la période de l'enquête et leurs demandes respectives au sujet de leurs terrains. Monsieur Le Maire présent à l'occasion de leur passage a pu également participer à notre échange.

Question du commissaire enquêteur au MO :

Pouvez-vous me préciser les différents logements actuellement inoccupés et/ou non entretenus concernés par la famille en général directement ou indirectement, pouvant expliquer leur « **délaissement** » relevé par les PPA pénalisant de ce fait le développement harmonieux de votre commune.

Ces logements, correspondent à quel pourcentage au regard de ceux actuellement occupés ?

Remarques de la commune :

La commune n'a pas vocation à s'immiscer dans les conflits privés de succession de ses habitants. A ce titre, et en l'absence de demande clairement formulée, nous n'avons malheureusement pas d'élément à porter à votre attention à ce sujet, hormis de préciser que le PLU permet la réhabilitation, division, agrandissements des logements existants. La commune ne peut que regretter cette mésentente familiale et soutenir toute initiative visant à créer de nouveaux logements dans le village sans consommation foncière sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Appréciation du Commissaire enquêteur.

Ma question au MO visait à évaluer le nombre de logements concernés par une situation de délaissement, au regard des données figurant dans les différents documents relatifs aux logements en friche.

Je partage la position de la commune, le différend évoqué relevant d'un contexte strictement privé sur lequel elle n'a pas vocation à intervenir.

Le PLU prévoit déjà des possibilités de réhabilitation et d'extension du bâti existant, sans nécessité de consommation foncière nouvelle.

Il demeure souhaitable que les bâtiments vacants soient remis en état afin de renforcer l'attractivité et la vitalité du village.

Registre dématérialisé le 17.09.2025**Annexe n° E**

Nom : Mme Sonia SCHUTTER née LERCH

Mail : sonia.schutterlerch@gmail.com

Message :

Je vous prie de bien vouloir noter la demande suivante concernant les parcelles numéros 336 et 339 situées rue d'Altwiller, lieu-dit Oben an Schusters Gartner dont je suis propriétaire.

Je demande que ces parcelles soient intégrées dans les zones UB et Uj.

Une construction se trouve en effet sur la parcelle attenante numéro 335.

Les réseaux sont donc à proximité et il serait possible de construire des logements supplémentaires à court terme.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mme Sonia SCHUTTER née LERCH

Observations du Commissaire Enquêteur au MO

Synthèse de la demande reçue, ne pouvant être prise en compte dans le cadre de l'étude du PLU que nous traitons, étant précisé que ces terrains ne sont pas concernés par le zonage défini.

Madame Schuster, propriétaire des parcelles n°336 et n°339 (rue d'Altwiller), sollicite leur intégration dans les zones UB et Uj du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Mme Schutter justifie sa demande en indiquant les éléments suivants :

La parcelle n°335, attenante, est déjà bâtie.

Les réseaux (eau, électricité, assainissement, etc.) sont donc à proximité immédiate.

L'objectif est de permettre la construction de logements supplémentaires à court terme sur ces parcelles.

Question au MO

Je vous remercie de bien vouloir m'apporter votre avis sur cette demande d'intégration en zones UB et Uj, ainsi que votre réponse quant à la faisabilité et l'opportunité d'une telle modification de zonage pour les parcelles n°336 et n°339.

Pourriez-vous m'indiquer si cette évolution peut être envisageable dans le cadre de la planification future de la commune dans le cadre d'une prochaine modification du PLU ou PLUi ?

Remarques de la commune en réponse au P.V. de synthèse du CE :

Les parcelles indiquées, se situent au-delà de la dernière habitation de la rue d'Altwiller (parcelle 335). A ce titre, elles sont considérées par la DDT comme situées en-dehors du périmètre urbain actuel. Un classement en zone urbaine, « U », de ces parcelles n'a pas été accepté par la DDT. En effet, il convient de préciser que, dans une version de travail du « zonage » du PLU, il était envisagé d'inscrire ces parcelles en zone urbaine au motif qu'elles sont desservies par l'ensemble des réseaux. Ce projet a été clairement refusé par les services de l'Etat, notamment au motif qu'il génère une consommation foncière non justifiée au regard du projet communal (165 habitants d'ici 2040). Dans ce cas, même un classement en zone à urbaniser, « AU », avec les contraintes de sobriété foncière imposées par la loi climat résilience, n'est pas justifiable dans le ce PLU.

Malheureusement, au niveau communal et au regard de la législation actuelle, il est peu probable que les terrains évoqués soient aménageables à brève ou moyenne échéance. Pour ce faire, il conviendrait que le potentiel intramuros du village soit pratiquement exploité en totalité et que la croissance démographique du village soit telle que, seul le développement en extension puisse répondre au besoin de production de logements de la commune. Toutefois, dans le cadre d'un PLU intercommunal, il est envisageable que ces terrains soient rendus constructibles dans le cadre d'une redistribution des « droits à construire » à l'échelle de l'Alsace Bossue, notamment du fait de la desserte par les réseaux des terrains.

Avis du commissaire enquêteur

La position de la commune est fondée et conforme aux orientations du PLU ainsi qu'aux principes de sobriété foncière imposés par la loi « Climat et Résilience ».

Les parcelles concernées, bien que desservies par les réseaux, se situent en dehors du périmètre urbain défini et leur classement en zone constructible a été refusé par les services de l'État, faute de justification au regard du projet démographique communal. L'analyse communale, validée par la DDT, apparaît donc cohérente.

Toutefois, la perspective évoquée d'un éventuel réexamen de ces terrains dans le cadre d'un futur PLUi, en lien avec la redistribution intercommunale des droits à construire, constitue une ouverture raisonnable à moyen terme.

Avis favorable à la position de la commune, les demandes du pétitionnaire n'appelant pas de modification du projet de PLU en l'état.

3^e PERMANENCE A LA MAIRIE DE BISSERT le lundi 22 septembre 2025

Reçu le 17 septembre par courriel une contribution de Mme Sonia Schutter née Lerch

Reçu le 22 septembre Mr Jean Michel FRANCK en la Mairie de Bissert.

Registre dématérialisé le 25.09.2025

Nom : Michel REEB

Courriel : michel.reeb040@orange.fr

Après avoir été reçu en Mairie le 26 août 2025, monsieur REEB a adressé un message électronique.

(Annexe n° B)

Message :

Mr Levy joseph,

En juin 2009, J'ai donc acquis un terrain (parcelle 252 en PJ)

Ce dernier, selon acte notarié et attestation du notaire, était constructible, donc dans le PLU (PJ « acte et attestation »)

Ma mère veuve, habites-en bas de rue d'Altwiller, comme moi qui m'occupe d'elle (78 ans), cela pour dire que le projet de construction n'a pu être mis en œuvre.

Pour me permettre de commencer, je suggère une modification du périmètre afin d'intégrer la parcelle 252 dans le PLU à venir (en violet sur PJ) me permettant de construire dans les prochaines années.

Je me tiens à votre disposition pour d'éventuel complément de pièces et/ou un entretien dans ce sens

Veuillez croire en toute ma considération

Mes coordonnées Michel REEB

Questions du Commissaire Enquêteur au MO :

Je précise qu'en l'état du projet de PLU la demande formulée par Mr REEB **est hors sujet** et comme indiqué dans mon échange avec lui lors de ma permanence, je ne pourrai y répondre directement favorablement.

Toutefois sur la base des éléments communiqués, Mr REEB demande une Intégration de la parcelle 252 dans le périmètre constructible du futur PLU, afin de permettre une construction dans les années à venir.

Quelle est la position de la Mairie sur ce sujet ?

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du CE :

Voir notre réponse à la demande de Mme Schutter.

AVIS du commissaire enquêteur.

Je prends acte de la réponse de la Mairie.

Avis favorable.

Permanence du 17 septembre 2025 .

Nom : Monsieur Jean Michel FRANCK

Contribution apportée au sein du registre

(Annexe n° D / RE)

Concerne les parcelles : 301-303-304 et 305 qui ne sont pas inscrits dans le PLU au sein du zone AU

- Terrains achetés comme constructibles dans les années 1990
- Son fils aurait souhaité pouvoir construire et l'installer dans la commune !
- Les constructions mitoyennes sont occupées avec 2 logements, propriété du pétitionnaire,
- Actuellement 2 des logements sont vacants de 80 et 120 m²

- 1 autre logement de 80 m² est loué
- Me signale que les parcelles sont en proximité immédiate de la route et que l'eau et l'électricité sont en limite de propriété et présents, desservant déjà les logements construits.

Également propriétaire des parcelles 293 et 294 actuellement classées en Np.

- Ces parcelles sont plantées avec de nombreux arbres fruitiers, les époux Franck en assurent l'entretien.
- Il m'est demandé à qui en incombe la charge du développement et du remplacement une fois ces arbres vieillissants (environ 120 actuellement), la famille n'entendant pas poursuivre leur remplacement à terme.
- Il m'est précisé que sur ces terrains 4 moutons sont présents en permanence afin de tondre et désherber les champs.

Question du Commissaire Enquêteur au MO :

J'ai indiqué au pétitionnaire que les demandes étaient hors sujet au regard du PLU présenté.

Pouvez-vous toutefois m'apporter vos réponses concernant les parcelles 301-303-304 et 305 dans le cadre d'une éventuelle future évolution du PLU ?

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E. :

Concernant les parcelles 301 à 305, la demande exprimée va l'encontre des principes fondamentaux du découpage des zones du PLU et de la préservation des espaces péri-villageois encadré par la loi Climat et Résilience. Il est à noter que les parcelles indiquées se situent en extension du village, vers le cimetière, que la parcelle 302 est constructible et les parcelles 301 et 303 sont partiellement constructibles et bien que mal desservies par les réseaux. A noter qu'à l'issue de la concertation, le PLU a augmenté la possibilité d'étendre la construction actuelle par rapport à l'enveloppe urbaine présentée par suite de l'observation de M. Franck (cf. bilan de concertation).

Concernant la parcelle située en zone « Np », la commune prend acte de la difficulté à entretenir des vergers et précise qu'aucune obligation de replanter des arbres ne s'attache au dépérissement naturel de ces derniers. La préservation des arbres identifiés au PLU concerne une destruction volontaire d'arbres inscrits, qui doivent, dans ce cas, être compensée afin de maintenir la biodiversité du territoire.

Avis du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la commune sont cohérentes et conformes aux principes de préservation des espaces péri-villageois et de sobriété foncière imposés par la loi « Climat et Résilience ».

La constructibilité partielle déjà reconnue sur certaines des parcelles concernées, ainsi que l'ajustement de l'enveloppe urbaine effectué à l'issue de la concertation, traduisent une prise en compte équilibrée des observations formulées.

La clarification concernant la zone « Np » est également pertinente et conforme à la réglementation en matière de protection de la biodiversité.

Avis favorable à la réponse communale, les demandes du pétitionnaire n'appelant pas de modification du projet de PLU en l'état.

Mme et Mr Georges FRANTZ

(note dans le registre)

1-Sont venues pour se renseigner au sujet des terrains ouverts dans la nouvelle zone IAU, me faisant remarquer que le terrain est en pente de 30° par rapport à la route des seigneurs, et en proximité du ruisseau, dans le cadre d'un terrain qu'ils trouvent trop escarpé.

Souhaitent connaître la destinée de ces parcelles.

2-S'interrogent sur les effets nocifs et des risques de pollution que peut entraîner les zones d'épandage au sein de la zone Np, située à moins de 80 m des zones constructibles.

3-Ils s'étonnent du fait que les hangars et grandes présentes dans les zones Np – N et A, ne soient pas matérialisées sur les cartes mises à disposition.

4-Propriétaires de parcelles au sein de la zone définie par le PLU, souhaitent se rapprocher d'autres propriétaires pour des échanges ou achat de terrains à ce jour non exploitées en termes de construction.

Question du Commissaire Enquêteur au MO :

J'ai indiqué que les demandes étaient hors sujet au regard du PLU présenté.

Pouvez-vous toutefois m'apporter vos réponses concernant les parcelles 301-303-304 et 305 dans le cadre d'une éventuelle future évolution du PLU ?

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E.

Concernant les parcelles 301 à 305, la demande exprimée va l'encontre des principes fondamentaux du découpage des zones du PLU et de la préservation des espaces péri-villageois encadré par la loi Climat et Résilience. Il est à noter que les parcelles indiquées se situent en extension du village, vers le cimetière, que la parcelle 302 est constructible et les parcelles 301 et 303 sont partiellement constructibles et bien que mal desservies par les réseaux. A noter qu'à l'issue de la concertation, le PLU a augmenté la possibilité d'étendre la construction actuelle par rapport à l'enveloppe urbaine présentée par suite de l'observation de M. Franck (cf. bilan de concertation).

Concernant la parcelle située en zone « Np », la commune prend acte de la difficulté à entretenir des vergers et précise qu'aucune obligation de replanter des arbres ne s'attache au dépérissement naturel de ces derniers. La préservation des arbres identifiés au PLU concerne une destruction volontaire d'arbres inscrits, qui doivent, dans ce cas, être compensée afin de maintenir la biodiversité du territoire.

Avis du commissaire enquêteur :

L'analyse communale est jugée cohérente avec les orientations du PLU et les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols. Les précisions apportées sur la constructibilité partielle de certaines parcelles traduisent une prise en compte équilibrée des observations sans remettre en cause la cohérence du zonage.

La réponse relative à la zone « Np » est pertinente et conforme à la réglementation environnementale.

Réponse satisfaisante et justifiée de la commune

4^e PERMANENCE A LA MAIRIE DE BISSERT le vendredi 26 septembre 2025.

Aucun contribution ne m'est remise par les services de la Mairie

Aucun contributeur ne s'est présenté à l'occasion de cette dernière permanence.

Echanges avec Monsieur le Maire

FIN de l'Enquête Publique à 12H30

J'ai signé le registre, et laissé le dossier complet appartenant à la Mairie sur place.

2.6 – Demandes complémentaires du commissaire enquêteur :

En complément des observations recueillies auprès du public et des Personnes Publiques Associées (P.P.A.), le commissaire enquêteur a formulé plusieurs demandes de précisions et de compléments d'information, consignées dans le **procès-verbal de synthèse** transmis le 06 octobre 2025.

La commune de Bissert y a répondu de manière circonstanciée dans son **mémoire en réponse du 21 octobre 2025**, apportant les éclaircissements nécessaires sur les points soulevés, tant sur le plan technique que réglementaire.

2.7 – Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et constructif, au cours des quatre permanences organisées dans une salle indépendante mise à disposition par la Mairie de Bissert.

L'accueil de Monsieur le Maire et de l'ensemble de son administration a été particulièrement courtois et facilitateur tout au long de la procédure.

Les informations demandées ont pu être communiquées avec précision, notamment lors des échanges suscités par les interventions du public, chaque fois que le commissaire enquêteur estimait utile d'apporter des précisions sur le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Le public a pu accéder sans difficulté au dossier d'enquête publique et exprimer librement ses observations.

2.8 – Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le mardi 26 septembre 2025 à 12 h 30.

Le commissaire enquêteur a procédé à la clôture et au retrait du registre d'enquête publique en présence de Monsieur le Maire et de sa secrétaire, dans les locaux de la mairie de Bissert.

(Voir annexe n° ...)

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est rendu à plusieurs reprises sur le terrain, tant de sa propre initiative. Ces visites ont notamment concerné :

- les bâtiments dits *en déshérence*,
- certaines parcelles exclues du périmètre du PLU,
- autres parcelles non inscrites dans le PLU actuellement occupées de manière préoccupante par des habitants de la mairie pour s'en servir comme déchetterie pour y entreposer des encombrants.

Ces déplacements avaient pour objectif principal d'appréhender concrètement les situations évoquées lors des permanences et de confronter les remarques du public aux réalités du terrain, dans une démarche de vérification et de compréhension directe des enjeux locaux.

2.9 – Notification du procès-verbal de synthèse, des observations et du mémoire en réponse

Le procès-verbal de synthèse, reprenant l'ensemble des observations et propositions recueillies durant l'enquête publique, a été transmis par voie électronique le 6 octobre 2025 à Monsieur le Maire de Bissert ainsi qu'aux services de l'ATIP. La Mairie de Bissert en a accusé réception le 8 octobre 2025.

(Voir annexe n° 10)

Par courriel du 21 octobre 2025 à 17 h 10, la Mairie de Bissert a adressé au commissaire enquêteur son mémoire en réponse, apportant un éclairage circonstancié sur chacun des points soulevés dans le procès-verbal de synthèse.

(Voir annexe n°11)

2.10 – Remise du rapport, des conclusions motivées et de l'avis du commissaire enquêteur

Conformément à la décision de désignation du 20 juin 2025 et à l'article R.123-19 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet :

- Un exemplaire du rapport d'enquête publique, accompagné des conclusions motivées et de l'avis du commissaire enquêteur, à l'autorité organisatrice compétente, avec le registre d'enquête et l'ensemble des annexes,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-15 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur remet également :

- Un exemplaire du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, dans le respect des délais légaux prévus pour le dépôt du rapport d'enquête publique

3- ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Préambule :

Le terme générique « observations » renferme des remarques, observations, propositions ou contre-propositions faites lors de l'enquête publique.

Ces « observations », sont intégralement versées au dossier d'enquête et consultables.

3-1 ANALYSE DES OBSERVATIONS PARTICULIERES DU PUBLIC.

A – Observations et contributions du public

a) Durant toute la durée de l'enquête publique, les services de la mairie de Bissert ont reçu très peu de courriels et courriers relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme, qui ont été transmis au commissaire enquêteur pour traitement et enregistrement.

b) Au total, **une (1) contribution écrite** et **trois (3) contributions par voie électronique** ont été déposées, soit par **courriel**, soit par l'intermédiaire du **formulaire électronique disponible sur le registre dématérialisé**.

c) Les contributions écrites ont été enregistrées sur le registre d'enquête publique tenu en mairie.

Certaines personnes, rencontrées lors des permanences, ont également choisi de compléter ou préciser leurs observations par voie épistolaire adressée directement au commissaire enquêteur.

B – Nature des observations

L'ensemble de ces interventions émane de propriétaires de parcelles situées sur le territoire communal, lesquelles ne sont pas incluses dans le périmètre de l'élaboration du PLU.

Les observations formulées ont toutes pour objet de demander le reclassement de terrains aujourd'hui situés en zones **agricoles (A)** ou **naturelles (N)**, vers des **zones urbaines (U)** ou à **urbaniser (AU)**.

Ces demandes sont motivées par des considérations personnelles et familiales légitimes, telles que :

- le souhait de **construire un logement pour accueillir des parents âgés**,
- la volonté de **permettre à leurs enfants de s'installer sur le foncier familial**,
- ou encore la **volonté de valoriser un bien acquis à crédit** dont le potentiel constructible avait initialement été envisagé

Appréciation du commissaire enquêteur sur les observations reçues

Les **demandes exprimées**, bien que formulées avec sincérité et souvent fondées sur des **motivations personnelles légitimes**, demeurent **sans lien direct avec l'objet de la présente procédure** d'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bissert**.

En effet :

Les **interrogations et sollicitations** présentées **ne relèvent pas des points soumis à enquête** dans le cadre de la procédure actuelle.

Ces **demandes individuelles de reclassement parcellaire** ne peuvent donc **être intégrées ni instruites** dans le cadre du dossier soumis à l'avis du public.

J'ai toutefois tenu à prendre en considération toutes ces demandes dans un souci de transparence, démontrant que toutes les voies des citoyens de la commune de Bissert qui se sont manifestés ont été entendues à travers leurs démarches et contributions afin d'assurer la crédibilité et la légitimité de l'enquête publique.

Le **commissaire enquêteur**, dans le respect de ses attributions, **ne peut se saisir** de ces demandes ni y apporter de réponse sur le fond, celles-ci **sortant du champ de compétence** de l'enquête publique telle que prescrite.

Il est précisé qu'il s'est agi **uniquement de demandes individuelles à caractère personnel**.

Chacune d'entre elles est **présentée et commentée séparément** dans la suite du rapport, pour assurer la **traçabilité et l'exhaustivité de l'examen des contributions**.

3-2 : ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été annexés au dossier soumis à l'enquête publique dès l'ouverture de la procédure. (Annexes PPA n° 1 à n° 11)

Le public a ainsi pu y avoir librement accès, au même titre que l'ensemble des autres pièces constitutives du dossier.

Après analyse des différents courriers transmis par les Personnes Publiques Associées PPA, j'ai soumis mes observations à la commune de Bissert à l'occasion du PV de synthèse.

La commune a, en retour apporté ses précisions et éléments de réponse dans le cadre de son mémoire en réponse.

En ma qualité de commissaire enquêteur, je formule ci-après mes réflexions et **avis motivés**, établis en **toute indépendance, impartialité et transparence**, après avoir pris en considération l'ensemble des points de vue exprimés par les différentes parties prenantes à l'élaboration du PLU.

Ces avis sont accompagnés le cas échéant, de **recommandations et de réserves** que la commune devra examiner et intégrer, dans la mesure du possible, lors de la phase finale de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

► Le sous-préfet de Saverne et de la D.D.T. dans la note du 29/04/2025 de Mr Loïc LUISETTO

► Annexe PPA n° 1

Synthèse des attentes et demandes de l'État concernant le dossier de PLU sur les thématiques suivantes dans le cadre du rapport rendu :

1. Logements et démographie :

- Il est précisé que l'objectif communal est jugé ambitieux (+6 % à l'horizon 2040) soit environ 165 habitants
- Il est précisé qu'un potentiel interne (densification, vacances, dents creuses) est actuellement suffisant pour répondre aux besoins de (6 logements).
- La zone d'extension 1AU (0,3 ha) doit être justifiée par la diversification de l'offre (logements seniors et intermédiaires).

2. Consommation foncière :

- Respect du SCoT (0,15 à 0,2 ha pour Bissert) : Votre attention est attirée sur la consommation totale prévue (0,66 ha).
- Il est demandé que le secteur « rue des Seigneurs » soit exclu de l'enveloppe urbaine (rupture dans le tissu bâti).

3. Développement urbain maîtrisé :

- Zone 1AU : projet global imposant une densité de 18 log./ha, typologie diversifiée.
- Zone UB : revoir la règle des 3 m de retrait latéral pour permettre une densification et la production d'un habitat intermédiaire.
- Zones UJ : limiter la constructibilité (abris/jardin $\leq 25 \text{ m}^2$, sans réseaux), réduire les éventuelles occupations admises, justifier leur localisation pour éviter l'artificialisation.

4. Rédaction du règlement et OAP :

- Demande de compléter les dispositions concernant les eaux pluviales (protection réseaux, usage limité aux sols/chasses d'eau).
- Demande de préciser les caractéristiques des annexes (légères, démontables, non raccordées).
- Demande de clarifier la surface des planchers concernant les habitations.
- Demande de supprimer la règle de mixité sociale non applicable à votre commune semblerait-il !
- Demande de rappeler l'OAP sectorielle et mettre à jour les références au Code de l'urbanisme.

Question du commissaire enquêteur au MO :

L'avis global délivré est déclaré favorable, confirme la cohérence du projet avec les objectifs de l'Etat sans formuler de réserves spécifiques pour Bissert.

Cet AVIS de portée institutionnelle importante, valide la légalité du document tout en impliquant la prise en compte des ajustements évoqués afin de respecter les objectifs du SCoT, limiter la consommation foncière et la mobilisation du foncier interne.

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E.

- Avec un objectif affiché d'une croissance retrouvée de 6% à 2040, soit 9 habitants supplémentaires en 15 années, uniquement dans le tissu intramuros, ne semble pas être une « ambition » démesurée. Avec une population de 156 habitants, il n'est pas très « opérant » d'évoquer des taux de croissance, car, à l'échelle du village, il suffit de 2 ou 3 décès pour constater une baisse importante de la population. A l'inverse, il suffit de 2 ou 3 familles qui s'installent dans le village pour que l'objectif démographique soit atteint.
- Le potentiel intramuros est effectivement suffisant pour répondre au besoin de production de 6 logements. Toutefois, il convient de préciser que la zone « 1AU » du PLU est située le long de la rue des Seigneurs, à moins de 130 mètres de la mairie et entièrement desservie par les réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité et même la fibre optique). A ce titre, et en l'absence de tout enjeux environnementaux ou agricole, ce secteur dispose de tous les arguments pour un classement en zone urbaine ou à urbaniser au titre du code de l'urbanisme. A noter qu'au titre du code de la route, cette zone est également considérée comme située en agglomération. A ce titre, il ne semble pas démesuré et inconsidéré de maintenir le classement de cette zone, tout en notant l'ambition de densification de ce secteur inscrit dans l'OAP. Il n'est pas souhaitable de « brider » le potentiel intramuros du village, au contraire, la commune pourrait se féliciter de créer plus de logements qu'envisagés sur une superficie identique. La commune doit pouvoir également proposer des logements neuf sur des espaces non bâtis pour attirer une population plus jeune, avec des enfants. C'est notamment le rôle dévolu à la zone 1AU. Ne pas valoriser des terrains entièrement desservis par les réseaux serait un non-sens urbain.
- La zone 1AU fait l'objet d'une OAP qui fixe des conditions de densification extrêmement ambitieuses pour une commune telle que Bissert, en imposant une densité minimale de 18 logts/ha, et de l'habitat groupé (intermédiaire) qui manque sur la commune. Cette densité est supérieure à la densité exigée par le SCoT et très nettement supérieure à la densité moyenne du village qui s'établit autour de 8,5 logts/ha. C'est un effort de densification et d'optimisation foncière considérable qui est consenti par la commune.
- La limite de l'enveloppe urbaine communale présentée en p. 98 du rapport de présentation sera modifiée afin d'exclure la zone 1AU du périmètre urbain.
- Concernant la modification de l'implantation des constructions en limites séparatives, il convient de préciser que ces dernières sont déjà possibles dans certaines conditions (cf. art 2.2.2 UB) et notamment dans le cadre « d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus ». Ainsi la construction de « maisons accolées et d'habitat intermédiaire est parfaitement possible. De fait, la densification est parfaitement possible et il n'est pas prévu d'ouvrir plus de possibilité dans un tissu pavillonnaire composé en majorité d'habitat individuel.
- Le règlement sera adapté suites aux remarques de l'ARS (cf. réponses aux demandes de l'ARS). Concernant les demandes relatives aux évolutions du règlement des zones Uj celles-ci seront prises en compte (constructions non raccordées aux réseaux -eau, assainissement, électricité-, légères, démontables et sans fondation).
- Les erreurs matérielles identifiées seront corrigées (règlement écrit pages 5, 13 et 51 + OAP sectorielle page 7).

AVIS du commissaire enquêteur.

Les observations formulées (logement, vacances, zones humides, ressources en eau, risques, indicateurs de suivi) ont fait l'objet de **réponses précises et proportionnées** de la part de la commune.

Les éléments fournis démontrent la **cohérence du projet** avec les documents de planification supérieurs (SCoT, SRADDET, PCAET) et les **objectifs de sobriété foncière**.

La démarche de la commune reste réaliste et adaptée à sa taille, sans excès d'urbanisation.

Au vu du dossier, des avis recueillis et des réponses apportées,

le commissaire enquêteur **EMET UN AVIS FAVORABLE** à l'approbation du **PLU de la commune de Bissert, sous réserve** :

3 de la correction des erreurs matérielles relevées,

4 de l'intégration de l'étude complète sur les zones humides,

5 et de la mise à jour du rapport de présentation pour intégrer les réponses à la MRAe et au SCoT.

Sous ces réserves, le dossier peut être considéré **complet, équilibré et conforme aux exigences réglementaires**.

► **Chambre d'Agriculture d'Alsace : Mr Didier BRAUN le 16.04.2025**

► **Annexe PPA n°2**

Je soumetts à votre réflexion et avis les réponses apportées par la Chambre d'Agriculture d'Alsace.

Urbanisation et consommation foncière

- L'objectif de 6 logements d'ici 2040 est jugé réaliste, avec une priorité donnée à la densification (dents creuses, bâti existant).
- Une zone 1AU de 0,3 ha est prévue en extension urbaine : Il est indiqué que son urbanisation ne porte pas atteinte à l'activité agricole.
- Aucune zone nouvelle n'est dédiée au développement économique ou à des équipements d'ampleur.

Des réserves sont émises sur le zonage Uj

- Certaines parcelles classées en zone urbaine (Uj/UB) sont actuellement exploitées (déclarées à la PAC) → il est demandé un reclassement de ces parcelles en zone agricole. Ce point doit permettre de conditionner la sécurité juridique du PLU
- A contrario, des bâtiments existants ne sont pas intégrés à la zone urbaine alors qu'ils devraient l'être → il est demandé une mise en cohérence.

Zonage agricole – Observations

- Zonage agricole (Ac) bien défini en lien avec les besoins locaux.
- Il est demandé la **suppression de la limitation** à deux logements de fonction de 150 m² par exploitation, car cela ne semble pas conforme à la charte départementale, pouvant entraîner une source de fragilité juridique.
- Il manquerait de la clarté sur la distinction entre les zones **Np** et **Aa**, dont les objectifs et règlements sont similaires.

Concernant l'OAP et les éléments paysagers

- L'OAP paysagère est saluée.
- Il est demandé d'introduire une **clause de relocalisation** pour les éléments paysagers protégés afin de ne pas bloquer l'activité agricole.
- Il est demandé un appel à simplifier les démarches pour les coupes ou arrachages réalisés par des exploitants (éviter études complexes).
- Invitation à engager une concertation agricole pour la Trame Verte et Bleue.

Question du commissaire enquêteur au MO.

Avis globalement favorable mais sous des réserves précises, mettant en évidence la nécessité d'ajuster le zonage Uj afin de ne pas porter atteinte à certaines parcelles agricoles exploitées, mais aussi de supprimer la limitation non de logements et de clarifier certaines distinctions réglementaires concernant les zones Np/Aa

Ces observations doivent être intégrées pour assurer la compatibilité du PLU avec le Code rural et le Code de l'urbanisme, afin de préserver l'équilibre entre les objectifs de sobriété foncière et le maintien des activités agricoles.

Merci pour vos réponses pour donner suite aux remarques formulées.

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E.

- Concernant le tracé des zones « Uj », il sera ajusté afin d'intégrer les 2 annexes (parcelles 317, 321 et 322) au plus près des constructions (avec une marge de 3m autour de la construction). Concernant le tracé en partie Sud de la rue d'Altwiller (parcelles 259, 260, 261 et 849), il ne sera pas modifié pour la partie classée en zone urbaine (parcelles 259 et 260), afin de ne pas générer une inégalité de traitement entre les riverains au regard de la constructibilité le long de la rue. Concernant la zone Uj, en partie Sud de la rue d'Altwiller, cette dernière sera maintenue, car générer une différence de traitement potentiel entre les riverains pourrait également produire une insécurité juridique.
- Concernant la distinction entre la zone Aa et Np, c'est la nature de la zone qui emporte une protection, rendant plus complexe l'ouverture ultérieure de la constructibilité agricole dans la zone N. Cette distinction pose ainsi les bases d'une protection bien plus pérenne de l'espace couvert par le secteur de zone Np.
- Concernant les logements de fonctions, le principe du PLU est précisément d'établir des dispositions réglementaires spécifique au territoire, sans quoi le RNU serait l'outil d'équité par excellence entre les territoires en matière d'urbanisme. La commune estime que les dispositions actuelles du règlement correspondent à la volonté de limiter les constructions d'habitat en zone agricole et naturelle et ainsi l'artificialisation des sols. Il n'est pas envisagé de remettre ce principe en question, sachant que 150m² représente actuellement une superficie qu'aucun logement nouveau ne dépasse sur la commune. La « charte départementale » n'est pas un document ayant force de loi et n'est pas à respecter de manière systématique. Certains autres départements mettent également en place des restrictions sur les logements de fonctions.
- Concernant les éléments paysagers identifiés, il convient de préciser qu'ils sont très peu présents en zone Ac (constructible pour l'agriculture) et ne devraient bloquer aucune activité agricole actuelle ou future. De plus, mettre en place une telle exception n'irait pas dans le sens de la préservation de la trame verte locale et viendrait modifier défavorablement les conclusions de l'évaluation environnementale.

Avis du Commissaire Enquêteur

À la lecture des réponses apportées par la commune, il apparaît que plusieurs observations formulées ont été prises en compte par la commune, notamment l'ajustement du zonage « Uj » autour des constructions existantes (parcelles 317, 321 et 322).

Il est précisé que le maintien du zonage Uj au sud de la rue d'Altwiller, sur des parcelles en continuité d'espaces agricoles, appelle à une vigilance particulière afin d'éviter toute atteinte à des terrains encore exploités.

La distinction entre les zones **Aa** et **Np** gagnerait à être davantage explicitée dans le règlement, afin d'assurer la sécurité juridique du document et la bonne application du Code rural et du Code de l'urbanisme.

Concernant les **logements de fonction agricoles**, la limitation à 150 m² apparaît cohérente avec le contexte local, sous réserve qu'elle soit justifiée dans le rapport de présentation au regard des besoins réels des exploitants.

En conséquence, le Commissaire Enquêteur **émet un AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES**, consistant à :

1. Ajuster le zonage Uj pour préserver l'exploitation agricole existante ;
2. Clarifier la portée réglementaire des zones Aa et Np ;
3. Motiver la règle de limitation de surface des logements de fonction.

Ces réserves visent à garantir la compatibilité du PLU avec les principes de sobriété foncière, de protection des espaces agricoles et de sécurité juridique.

► préfet du Bas Rhin – Direction Départementale des Territoires le 26.04.2023 par Mme Lulia MIRON

► Annexe PPA n° 3

La Direction Départementale des Territoires (DDT) analyse les documents sur le projet du PLU de Bissert.

Da DDT n'émet pas d'avis mais formule un ensemble de remarques et recommandations détaillées, résumées ci-après :

Objectif de croissance démographique surévalué :

La commune prévoit une croissance de +9 % d'ici 2040 (soit une population de 170 habitants et la réalisation de 10 logements).

Cet objectif est jugé trop ambitieux par la DDT compte tenu de la baisse de population observée ces dernières années.

La DDT recommande de revenir à une prévision plus réaliste, de l'ordre de 2 à 3 logements, conformément aux orientations du SCoT.

Des capacités internes suffisantes pour couvrir les besoins

Le projet recense déjà plusieurs leviers internes permettant de produire entre 13 et 18 logements sans avoir à étendre le village : parcelles non bâties, logements vacants, divisions de bâtis existants. Ces réserves sont jugées suffisantes par la DDT.

Selon l'analyse de la DDT l'enveloppe urbaine est surdimensionnée :

Le périmètre constructible inclut des secteurs non urbanisés, parfois déconnectés du village (à l'ouest et à l'est).

La DDT recommande de resserrer l'enveloppe autour du bâti existant pour limiter l'étalement urbain.

La DDT considère que les densités sont insuffisantes :

Les hypothèses de densité (8 à 16 logements/ha) sont inférieures aux seuils prescrits (15 à 20 logements/ha).

La densité minimale retenue est trop faible et incompatible avec les objectifs de sobriété foncière.

Il faudrait resserrer l'enveloppe sur la bâti existant et renforcer la densité.

Il est indiqué qu'entre 1982 et 2010 : **3,1 ha ont été urbanisés pour +15 % de population**, avec une **densité passée de 9,5 à 6,4 logs/ha** et une **surface par habitant triplée**.

Sur la période 2010–2019 : la consommation estimée est de **0,5 ha** avec une nécessité de **limiter strictement les extensions** afin de respecter des objectifs ZAN.

Un zonage UJ à revoir :

La DDT considère que le zonage autorise des constructions annexes trop permissive (abris de jardin de 50 m², piscines de 50 m²) sur une surface de 1,4 ha. La DDT recommande de réduire le zonage, voire supprimer cette zone ou d'en limiter fortement les droits à construire en raison d'une incohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

La DDT évoque une vacance sous-évaluée :

La vacance est élevée (17 %). Une faible partie est mobilisée dans le projet (¼). Un potentiel jugé insuffisamment exploité.

La DDT évoque une urbanisation passée déjà significative :

Depuis 1982, la surface urbanisée a augmenté de 55 % alors que la population n'a crû que de 15 %.

Ce qui entraîne une consommation foncière jugée excessive.

Recommandation de limiter strictement les extensions et privilégier les ressources internes.

Une zone aux enjeux environnementaux majeurs

Le territoire est concerné par un site Natura 2000, des zones humides et des corridors écologiques.

Le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale complète et d'une évaluation des incidences de sites Natura 2000 et de corridors écologiques.

La présence de zone à dominante humide présumée, impose des expertises de terrain.

L'OAP du PLU devra identifier les actions de valorisation des continuités écologiques.

Selon la DDT des incohérences sont à corriger :

Des contradictions entre les pièces du dossier (zonage, rapport, PADD) doivent être corrigées pour garantir la cohérence et la sécurité juridique du PLU.

La DDT recommande le respect des objectifs nationaux (SRADDET, ZAN, loi climat)

Le PLU doit intégrer les objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière (-50 % d'ici 2030) et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050. Le projet devra évoluer pour assurer sa compatibilité future avec les documents régionaux.

Recommandations de la DDT en résumé.

- Réduire l'enveloppe urbaine trop large (secteurs à l'ouest et à l'est, déconnectés du village) et limiter les zones en extension (notamment UB et UJ).
- Réévaluer les besoins en logements à partir des potentiels internes (densification, vacances...).
- Renforcer les densités dans les zones constructibles.
- Adapter le règlement (notamment UB, UA et UJ) pour favoriser les petits logements et limiter les constructions annexes.
- S'assurer de la cohérence réglementaire (entre zonage, PADD et analyse).
- Intégrer pleinement les objectifs SRADDET et Climat-Résilience dans la stratégie urbaine

Question du commissaire enquêteur au MO :

L'AVIS de la DDT sans être formel, appelle à une réduction significative de l'enveloppe urbaine, à une meilleure mobilisation des potentiels internes et à une révision des règles de densité.

Ces recommandations devront être prises en compte pour garantir la conformité du PLU avec le SCoT et les objectifs du ZAN.

Question : Comment la Commune entend-elle répondre aux remarques de la DDT concernant :

- 1- La réduction de l'enveloppe urbaine jugée trop large et déconnectée du village sur les secteurs à l'Ouest et à l'Est ?
- 2- La révision de l'objectif démographique +9% d'ici 20240, ainsi que le recalibrage des besoins réels en logements (mobilisation des dents creuses, vacances, divisions des bâtis.)
- 3- Sur la prise en compte des enjeux environnementaux et la correction des incohérences relevées entre les pièces du dossier,
- 4- L'adaptation des règles de densité (UB-UA-UJ) afin de respecter les objectifs de sobriété foncière eu égard aux prescriptions du ZAN et de la STRADDET.

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E.

Le document, daté du 26 juin 2023, correspond à des **demandes exprimées par les services de l'Etat lors de la première réunion PPA et non sur le PLU « arrêté »**. L

L'avis de la Sous-Préfecture, émis le 29 avril 2025, annule et remplace tous les « comptes rendus » de la DDT émis lors des réunions PPA qui ne sont que des « réunions de travail ». Il n'y a plus lieu de répondre aux demandes exprimées en 2023, dont la majeure partie ont été prises en comptes à la lecture des pièces composant le PLU actuel, mais uniquement celles qui restent en suspens, exprimées par la Sous-Préfecture dans son avis du 29 avril 2025. Pour information, Mme Miron est l'assistante de M. Rivière, le rédacteur de l'avis de l'Etat (Sous-Préfecture).

Nous considérons que les demandes qui ne sont pas expressément reprises dans l'avis du 29 avril, ne sont plus de mises.

Nous tenons à préciser que des arbitrages et des accords avec les services de l'état ont été passés lors de la phase d'élaboration du PLU (réunions PPA, réunions techniques, etc.) il n'est plus ici question de revenir sur des accords conclus.

La DDT et la Sous-Préfecture sont une même entité qui représente l'Etat dans les territoires, aussi, il n'y a qu'un avis de l'Etat à prendre en compte : celui du 29 avril 2025.

Avis du Commissaire Enquêteur

Après analyse des observations formulées par la **Direction Départementale des Territoires (DDT)** et des réponses apportées par la commune, il ressort que la majorité des observations de l'Etat ont été prises en compte dans la version arrêtée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune fait valoir à juste titre que le document de la DDT, daté du 26 juin 2023, correspondait à une phase de travail préalable et que seul l'avis officiel de la Sous-Préfecture du 29 avril 2025 doit être retenu comme position définitive de l'Etat. Cette interprétation est juridiquement fondée, les réunions PPA n'ayant qu'une valeur consultative.

J'en prends acte et confirme cette position.

Pour autant, les recommandations techniques initiales de la DDT conservent un intérêt d'analyse, notamment en ce qu'elles rappellent les exigences de sobriété foncière, de densification et de cohérence réglementaire issues du SCoT, du SRADDET Grand Est et de la loi Climat et Résilience.

En conséquence, le Commissaire Enquêteur **émet UN AVIS FAVORABLE sous les réserves suivantes**, afin d'assurer la conformité du PLU avec les objectifs supérieurs de l'Etat, de renforcer la sécurité juridique du document et de garantir un équilibre durable entre développement communal et préservation des espaces naturels et agricoles :

- 1- **Confirmer** que la réduction de l'enveloppe urbaine et la mobilisation des potentiels internes (densification, friches, logements vacants) ont bien été intégrées dans la version arrêtée du PLU,
- 2- **Justifier** la compatibilité du document avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et les prescriptions du SRADDET Grand Est,
- 3- **Harmoniser** les règles de densité et de constructibilité dans les zones **UB, UA et UJ**, afin d'assurer la cohérence entre le règlement, le PADD et la stratégie foncière de la commune.

Constat général recueilli par le C.E.

- La CCI salue la qualité des documents constitutifs du PLU.
- Il est précisé que la commune ne dispose pas de zones d'activités économiques, mais accueille quelques entreprises implantées.
- Enjeu principal : préserver et développer ces activités locales dans l'enveloppe urbaine existante.

Observations principales

Concernant le développement économique et foncier

- Importance de maintenir la possibilité de développement des entreprises locales.
- Reconnaissance du travail d'identification du foncier disponible (dents creuses, réhabilitation).
- Nécessité d'équilibrer les objectifs résidentiels et les besoins économiques.

Concernant le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

- Points positifs relevés :
 - développement des énergies renouvelables,
 - maintien et développement des commerces et services de proximité,
 - promotion de l'activité touristique,
 - priorité au foncier déjà urbanisé (densification, rénovation, lutte contre l'étalement).

Concernant le Règlement

- Vigilance à ne pas freiner le développement économique :
 - **Interdiction du commerce de gros** : risque pour une entreprise déjà présente → demander réévaluation de cette restriction.
 - **Limitation des surfaces de vente à 100 m²** : jugée trop stricte, pourrait freiner attractivité et nouveaux projets ; proposition de relever le seuil à 300 m².
- Appréciation positive de :
 - l'autorisation d'activités en zone 1AU,
 - la liberté laissée aux entreprises sur le dimensionnement du stationnement,
 - les prescriptions en matière de gestion durable des eaux pluviales.

Synthèse finale

- **Avis globalement favorable**, avec appui aux orientations du PADD.
- **Demandes spécifiques** :
 - Réviser certaines limitations réglementaires (commerce de gros, surface de vente) pour ne pas nuire aux entreprises existantes et à l'attractivité future.
 - Veiller à maintenir une capacité d'accueil pour de petites activités compatibles avec la vocation résidentielle.

Question du commissaire enquêteur au MO :

La CCI émet un **AVIS FAVORABLE mais conditionnel** sur le PLU sous réserve d'assouplissements réglementaires permettant d'assurer un équilibre entre développement résidentiel et maintien/dynamisation de l'activité économique locale.

La position de la municipalité reste attendue sur ces remarques économiques, notamment quant aux restrictions sur le commerce de gros et les seuils de surface de vente.

Pouvez-vous également m'apporter une mention explicite sur la situation actuelle des entreprises citées par la CCI, car certaines ne semblent plus être en activité, ce qui relativise l'importance de certaines remarques.

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E.

La commune souhaite préciser que la CCI n'a pas explicitement formulé un avis, ni fixé des « conditions » dans son courrier du 8 avril 2025. La CCI émet des « observations » dont l'absence de suites éventuelles données n'empêche aucune conséquence sur l'appréciation globale du document.

Toutefois, les remarques de la CCI appellent les commentaires suivants :

- L'erreur matérielle sera rectifiée et le rapport de présentation sera complété par l'information donnée par la CCI.
- Concernant le règlement écrit :
 - Le commerce en gros sera autorisé en zone « U » (uniquement zone « J-L Braun » ?)
 - Les bâtiments disposant d'une surface de vente potentielle de 300m² (hors stockages, bureaux, etc.) sont pratiquement inexistants dans le village. Aussi, afin d'aller dans le sens proposé, la commune propose de relever la surface de vente à 200 m².

Toutes les entreprises indiquées en page 62 du rapport sont toujours actives sur la commune.

AVIS du Commissaire enquêteur :

J'émet **un AVIS FAVORABLE** au regard des réponses apportées par la commune suite aux observations de la CCI, **sous réserve** que les engagements annoncés soient intégrés dans le dossier final du PLU (correction du rapport de présentation, mention des entreprises actives, adaptation du règlement écrit).

Ces ajustements devraient permettre d'assurer un équilibre pertinent entre une attractivité résidentielle attrayante et une vitalité économique, conformément aux objectifs du PADD et à la vocation mixte du territoire.

► Communauté de Commune ALSACE BOSSUE par Mr le Président Marc SENE le 26.02.2025

► Annexe PPA n° 5

Les différents points clés soulignés par la Communauté de Commune :

- Le PLU est jugé **pertinent et finement conçu** (zonage, règlement).
- Les objectifs de densification (dents creuses, bâtiments vacants) sont alignés avec les objectifs nationaux ZAN.
- **Il est relevé une approche exemplaire** en matière de développement durable et de valorisation des paysages.

Question du commissaire enquêteur au MO :

Avis favorable motivé de l'EPCI, très positif qui contracte avec certaines réserves exprimées par d'autres acteurs saluant la cohérence territoriale et la qualité du document PLU.

Il convient de noter que l'avis de l'EPCI conforte le projet de PLU dans sa compatibilité territoriale et semble plus positif et moins restrictif que celui émis par la DDT. Avez-vous des remarques ?

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E.

Sans objet.

AVIS du Commissaire enquêteur.

J'avoue ne pas avoir bien compris la réponse de la commune en précisant « **sans objet** ». Le commissaire enquêteur en prend acte. Dans les faits, il convient de rappeler que la Communauté de communes, bien que n'étant pas maître d'ouvrage du présent PLU communal, intervient en qualité de Personne Publique Associée. À ce titre, elle émet un avis consultatif sur le projet arrêté, portant notamment sur sa cohérence avec les politiques intercommunales (habitat, économie, environnement, mobilité). Elle assure également un appui technique à la commune lors de l'élaboration du document et veille à la compatibilité du PLU avec les documents de planification intercommunaux et supra-communaux.

Son rôle est donc de coordination et de cohérence territoriale, sans emporter de pouvoir décisionnel sur le contenu du PLU communal.

Je prends acte de l'**avis favorable** qui est donné au projet, dans des termes assez élogieux par ailleurs.

J'émet **un AVIS FAVORABLE**

Dans son rapport l'ARS relève des points positifs qui précise que :

- La commune n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique (notamment en matière de captage d'eau potable).
- Le DOO valorise la récupération des eaux pluviales, ce qui est salué, sous réserve de conformité à l'arrêté du 21 août 2008. **Il n'y a pas de DOO dans un PLU.**

L'ARS relève également des points de vigilance tout en portant des critiques formulées concernant :

- L'absence persistante d'un paragraphe spécifique à la santé publique dans le rapport de présentation (malgré deux consultations antérieures, en 2023 et 2024).
-

► **Question du C.E. au MO :** Pourquoi cette thématique n'a-t-elle pas été intégrée malgré les 2 précédentes consultations de 2023 et 2024 ? **Les Informations disponibles sont peu abondantes et la commune n'est pas concernée par l'exposition au bruit**

- Thèmes manquants : alimentation en eau potable, assainissement, exposition au bruit...
- L'ARS note que les annexes abordent ces thèmes, mais pas de manière centralisée ou suffisante dans le rapport de présentation, ce qui nuit à la lisibilité globale du document.
-

► **Question du C.E. :** La commune s'engage-t-elle à ajouter un document spécifique relatif à la santé publique, dans son rapport de présentation ?

Réponse apportée aux manquements relevés par l'ARS :

- **Volet assainissement :** contrairement à ce qu'affirme l'ARS, le volet « assainissement » est clairement étudié en pages 299 à 300, correspondant à l'incidence du PLU sur la consommation d'eau potable et production d'eau usée. Ce chapitre conclut à une compatibilité avec le système d'assainissement dans lequel Bissert est inscrit et démontre la non-incidence de l'infime évolution de la population bissertoise sur l'ouvrage épuratoire.
- **Exposition au bruit :** aucune servitude de bruit n'est présente à Bissert. Il n'y a pas d'autoroute, pas de route nationale et pas d'usine émettant du bruit.
- **Eau potable :** la commune est desservie par un réseau d'eau potable géré par le SDEA. Ce réseau est fonctionnel et l'alimentation ne souffre d'aucune insuffisance. Aucun périmètre de protection de captage d'eau n'existe sur la commune. Le PLU n'induit aucune incidence négative sur la thématique « eau potable ».

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Je prends acte des réponses visées ci-dessus de la commune qui n'appelle pas de ma part de remarques particulières.

L'ARS note que la réglementation sur l'usage des eaux pluviales à intégrer dans le règlement écrit :

- Articles à compléter : Article 3.4 - Assainissement, alinéa 2, eaux pluviales.
- Nécessité de préciser que les usages des eaux de pluie sont strictement limités (arrosage, chasse d'eau, lavage des sols) et que les installations doivent éviter tout risque de contamination des réseaux d'eau potable.
- Il convient aussi selon l'ARS de formuler une recommandation dans le rapport d'enquête pour :
 - Intégrer un paragraphe dédié à la santé publique dans la partie réglementaire du PLU.
 - Compléter le règlement écrit pour garantir la sécurité sanitaire liée aux eaux pluviales, conformément à la réglementation nationale.

► **Question du C.E. au MO :** La commune entend-elle regrouper et clarifier les informations relatives à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement dans son rapport de présentation, afin d'en garantir une meilleure lisibilité pour le public ?

Note du commissaire enquêteur :

Avis technique, non formellement défavorable mais critique sur un point structurant.

Il convient de souligner que l'ARS n'émet pas d'opposition, mais souligne des manques documentaires dans la structuration du rapport de présentation.

► **Question du CE au MO :** Quelles mesures la commune envisage-t-elle pour améliorer la lisibilité et la cohérence du document, notamment pour les thématiques sanitaires, afin d'éviter toute fragilité juridique lors de l'approbation du PLU ?
Une analyse de l'exposition au bruit est-elle prévue eu égard aux axes routiers et infrastructures, à défaut comment pouvez-vous justifier cette absence ?

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E. :

- <L'OAP ayant une valeur « pédagogique » et s'appréciant dans un rapport de compatibilité et non de conformité, il ne présente aucun intérêt d'alourdir ce document avec des dispositions techniques.
- L'article 3.4 alinéa 2, du règlement écrit sera complété par la mention « *En cas de valorisation des eaux pluviales, par des dispositifs de stockage des eaux pluviales de toiture et de ruissellement au sol, ces derniers devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur* », sans entrer plus avant dans les détails, car il n'est pas recommandé de mentionner une réglementation qui est susceptible de changer indépendamment du règlement du PLU, conduisant potentiellement à une non-conformité de ce dernier. De plus, il convient de préciser que les dispositions techniques et sanitaires de ce type, qui relèvent du code de la construction et de documents technique (DTU), s'imposent dans le cadre de toute construction, même en l'absence de mention dans le PLU, l'ARS ne devrait pas ignorer ce point et être rassurée quant à la qualité de vie et la santé des habitants de la commune. **Le règlement écrit d'un PLU n'est pas la synthèse de toutes les réglementations existantes et obligatoires par ailleurs en France !**

Appréciation du commissaire enquêteur

L'analyse formulée par l'Agence Régionale de Santé, qui est essentiellement d'ordre documentaire, ne remet pas en cause le fond du projet de PLU communal. Toutefois elle souligne un manque de structuration des informations relatives aux thématiques sanitaires, susceptibles d'en altérer la lisibilité et la compréhension globale.

Les réponses apportées par la commune apparaissent cohérentes, précises et techniquement étayées, démontrant une bonne maîtrise des sujets évoqués -notamment sur les sujets tels que l'assainissement, la qualité de l'eau potable et l'absence d'exposition au bruit.

La décision d'ajouter une mention générale au règlement écrit, à l'article 3.4 alinéa 2, constitue une réponse pragmatique et juridiquement adaptée, permettant d'assurer la conformité sanitaire sans figer le texte dans des renvois réglementaires susceptibles d'évoluer.

Il demeure toutefois souhaitable, dans un souci de clarté pour le public et de sécurité juridique, que la commune regroupe les informations relatives à la santé publique (eau, assainissement, bruit) dans une sous-section dédiée du rapport de présentation ou dans un document complémentaire de synthèse.

Une telle présentation renforcerait la cohérence interne du dossier sans en modifier le contenu ni les équilibres de fond.

Avis du commissaire enquêteur

AVIS FAVORABLE, sous réserve que le règlement écrit soit complété à l'article 3.4 alinéa 2, afin d'encadrer explicitement la valorisation des eaux pluviales conformément à la réglementation nationale tout en recommandant que la commune intègre un volet de synthèse sanitaire (eau potable, assainissement, bruit) dans le rapport de présentation, ou à défaut, sous forme d'annexe clarificatrice.

Ces ajustements, strictement formels et de nature explicative, permettront de renforcer la lisibilité, la transparence et la solidité juridique du PLU, tout en répondant de manière équilibrée aux observations de l'ARS.

► COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE Mr Frédéric BERRY le 05/05/2025

► Annexe PPA n° 7

Reconnaissent un travail formellement positif, adopté par la **Commission Permanente du 25 avril 2025**.

Le projet de PLU de Bissert est jugé **cohérent avec les enjeux territoriaux** portés par la CEA.

La CEA ne formule aucune **remarques spécifiques concernant Bissert** :

- **Aucune réserve ni recommandation** n'a été formulée pour Bissert.
- Le rapport précise que **des recommandations ou demandes de modifications ont été faites uniquement pour les communes de Hilsenheim, Sierentz, et pour le PLUi de Haguenau**.
-

Question du commissaire enquêteur au MO :

La CEA émet un **AVIS FAVORABLE sans réserve ni recommandation spécifique**, considérant sa cohérence avec les objectifs territoriaux de la CEA, validé en Commission Territoriale Ouest Alsace le 07.04.2025 puis en Commission Permanente le 25.04.2025

Cet avis montre son alignement avec les enjeux territoriaux (sobriété foncière, cohérence intercommunale, objectifs du ZAN.)

Il convient de préciser que la CEA a choisi de cibler ses recommandations sur d'autres communes (Haguenau-Sierentz-Hilsenheim) et que votre commune ne suscite aucune recommandation particulière.

Ces absences de remarques ne signifiant bien entendu pas l'absence de vigilance à moyen long terme.

L'avis de la **CEA** constitue un appui fort à la démarche communale, tout en engageant la commune à maintenir dans la durée cette cohérence avec les objectifs régionaux.

Votre avis, votre position ?

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E.

Sans objet.

AVIS du Commissaire enquêteur :

La Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) qui a été associée à la procédure en tant que Personne Publique Associée, a pour mission de s'assurer que le projet de PLU s'inscrive en cohérence avec les politiques territoriales qu'elle conduit, notamment en matière d'aménagement, de mobilité, d'environnement et de gestion des infrastructures.

La CEA n'a pas de pouvoir décisionnel sur le contenu final du document.

En émettant un AVIS FAVORABLE, la CEA reconnaît la pertinence du projet communal et sa convergence avec les orientations stratégiques départementales, tant sur le plan du développement équilibré du territoire que de la préservation du cadre de vie.

AVIS FAVORABLE

► Observations formulées par le SDEA dans le cadre de la consultation sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bissert.

► Annexe PPA n° 8

Sur les Eaux potables :

Le SDEA ne formule aucune remarque particulière sur l'adduction en eau potable, y compris pour le secteur de la rue des Seigneurs.

Aucune réponse particulière n'est attendue sur ce point.

Sur l'assainissement des eaux usées :

Le projet de PLU n'appelle aucune remarque concernant le raccordement au réseau d'assainissement.

Aucune réponse particulière attendue sur ce point.

Gestion des eaux pluviales : ajustements réglementaires demandés

- a. Règlement du PLU – Zones 1AU, UA, UB, UE, UJ

Le règlement mentionne, à tort, que les eaux pluviales doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, ce qui est contraire à la réglementation en vigueur. Le SDEA demande la suppression de cette mention dans toutes les zones concernées.

- b. Texte à intégrer dans le règlement

Le SDEA recommande d'ajouter une clause spécifique rappelant :

- Le respect du règlement d'assainissement de la collectivité (SDEA),
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle sans rejet extérieur,
- Le stockage d'au moins 10 litres/m² d'eaux pluviales par m² aménagé
- L'interdiction de raccorder les eaux de drainage des bâtiments au réseau public.

Orientation d'Aménagement – Rue des Seigneurs

La formulation actuelle du traitement des eaux pluviales est jugée imprécise. Le SDEA demande une reformulation claire précisant que la gestion devra être interne à l'opération, sans rejet hors emprise, via infiltration ou stockage sur site.

► Question du CE : Des solutions d'infiltration ou de stockage sont-elles techniquement envisageables sur le secteur ?

Croissance démographique : rectification d'une donnée erronée

Le rapport de présentation indique à tort une croissance démographique de 6 % / an jusqu'en 2040. Le SDEA indique que le chiffre plus juste est une augmentation globale de 6 % d'ici 2040

Une correction du taux doit être apportée pour éviter toute incohérence.

Question du commissaire enquêteur au MO :

Le SDEA émet un **avis globalement favorable**, sous réserve de prise en compte de corrections techniques.

Le porteur de projet est invité à :

- - Répondre aux observations du SDEA,
- - Justifier les arbitrages retenus le cas échéant,
- - Intégrer les ajustements nécessaires dans le règlement et les OAP du PLU.

Merci de me faire part de vos remarques et préciser comment les ajustements attendus seront pris en compte dans le règlement et les OAP afin de sécuriser juridiquement le PLU.

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E. :

Le SDEA reste le gestionnaire du réseau et à ce titre se sont ses règles qui s'appliquent prioritairement à celles du PLU.

- Toutefois, la mention relative aux eaux pluviales figurant aux articles 3.4 des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU) sera supprimée, conformément à la demande du SDEA.
- Concernant la demande du SDEA, d'ajouter une mention du règlement d'assainissement, celle-ci semble redondante avec les disposition déjà inscrite (cf. art 3.4.2 des zones U et AU). De plus, il n'est pas recommandé de mentionner une réglementation trop « technique » qui est susceptible de changer indépendamment du règlement du PLU, conduisant potentiellement à une non-conformité de ce dernier, par plus que de citer un gestionnaire (ici le SDEA) qui peut également être amené à changer si la collectivité compétente le juge nécessaire. Il est seulement proposé d'ajouter la mention « *Il est également rappelé que les eaux de drainage des bâtiments ne sont pas acceptées dans les réseaux de collectes publics mais doivent être infiltrées à la parcelle* » dont la mention présente une information nouvelle.
- Concernant la demande de modification des dispositions de l'OAP sectorielle du PLU relative aux eaux pluviales, elles seront remplacées par les propositions du SDEA, à savoir « *Assurer la gestion des eaux pluviales interne à l'opération, par stockage, infiltration et/ou réutilisation, sans rejet vers l'extérieur de l'emprise du projet. Les eaux pluviales seront stockées et infiltrées sur place, via des noues d'infiltration et/ou un bassin d'infiltration des eaux pluviales* ».
- L'erreur matérielle relevée en page 197 du report de présentation sera rectifiée.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'avis du SDEA, de nature essentiellement technique, vise à renforcer la cohérence hydraulique et la sécurité juridique du PLU. Les réponses de la commune, précises et proportionnées, traduisent une prise en compte effective des observations formulées. Le choix de ne pas reproduire les prescriptions techniques du SDEA dans le règlement est **juridiquement fondé**, le PLU ayant vocation à fixer un cadre général plutôt qu'à détailler des normes évolutives.

Les ajustements apportés, notamment la réécriture des OAP et la clarification du traitement des eaux pluviales, répondent pleinement aux attentes du SDEA et améliorent la lisibilité du document.

Avis du commissaire enquêteur

AVIS FAVORABLE

Les observations du SDEA ayant été intégralement prises en compte dans le règlement et les OAP. Les modifications annoncées assurent une gestion conforme des eaux pluviales et renforcent la sécurité juridique du PLU, sans en altérer l'équilibre général.

► OBSERVATIONS FORMULEES PAR L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE ►

► Annexe PPA n° 9

Après avoir pris connaissance des remarques transmises par l'**Architecte des Bâtiments de France (ABF)**, représenté par l'adjoint à la cheffe de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après un **résumé des points soulevés**

Patrimoine bâti et non bâti

- Le dossier est reconnu comme bien illustré et prenant en compte l'Atlas des Paysages.
- Une liste d'édifices remarquables a été identifiée ; toutefois, l'ABF recommande de compléter cet inventaire en lien avec le service régional de l'inventaire, et de mobiliser l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour formaliser leur protection (classement, délimitation, prescriptions...).
- Il est précisé qu'un monument historique protégé, situé sur la commune voisine de Harskirchen (banc-reposoir napoléonien), crée un périmètre de protection de 500 m, impactant potentiellement le territoire de Bissert.

Règlement graphique et zonage

► Zone UB

- Le zonage proposé apparaît disproportionné au regard de la vacance actuelle des logements (taux de 17%).
- Recommandation : réduire l'étendue de la zone US à l'ouest du village et favoriser la réhabilitation des logements vacants en zone UA.

► Zone UA (centre ancien)

- Le tissu communal est marqué par la forme de village-rue avec usoirs.
- Il est recommandé de conserver ces usoirs, d'interdire les constructions à l'alignement et de limiter les aménagements minéraux.
- L'ABF s'oppose aux toitures plates, même sur annexes : elles doivent être remplacées par des toits à deux pans en tuiles (rouge nuancé ou ardoise) ou, le cas échéant, des pentes minimales de 15° pour les annexes.
- Les façades doivent être traitées dans des teintes sobres : le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.
- Les exigences en matière de stationnement doivent s'adapter au tissu existant, sans le dénaturer.

► Zone UJ (zones tampons)

- Le règlement actuel ne protège pas suffisamment ces espaces de transition.
- Recommandations précises :
 - Limiter les annexes à 2 par unité foncière, pour une emprise maximale de 30 m².
 - Interdire le stationnement en zone UJ, au profit de solutions sur les parcelles classées en US.
 - Limiter la taille des piscines à 50 m², et réduire les plages/margelles pour limiter l'imperméabilisation.

Demande d'éléments complémentaires

Au regard de ces observations, il vous est demandé :

- D'indiquer les mesures que vous envisagez de prendre pour tenir compte de ces remarques dans la version définitive du PLU ;
- À défaut, de motiver les choix maintenus lorsqu'ils s'écartent des préconisations de l'ABF ;
- Éventuellement, de solliciter un rendez-vous ou un accompagnement technique auprès de l'ABF pour intégrer ces éléments de manière cohérente et juridiquement sécurisée.

Note du commissaire enquêteur :

Les observations formulées par l'Architecte des Bâtiments de France soulignent la qualité générale du dossier tout en appelant à des ajustements précis visant à renforcer la protection du patrimoine et à mieux encadrer certaines zones (UA, UB, UJ). Ces recommandations concernent notamment la valorisation du bâti remarquable, la gestion des usoirs et du centre ancien, la limitation des annexes et piscines, ainsi que l'adaptation des règles architecturales (toitures, façades, stationnement). Il appartient désormais à la commune d'indiquer dans quelle mesure elle entend intégrer ces prescriptions dans le règlement et les documents graphiques du PLU, ou, le cas échéant, de motiver les choix de maintien de certaines dispositions initiales. J'attire également l'attention sur la nécessité d'anticiper la question des panneaux solaires, non abordée par l'ABF mais susceptible de faire l'objet de demandes légitimes des administrés dans le cadre de la transition énergétique.

► **Question du C.E. :**

Envisagez-vous d'inscrire au règlement des prescriptions permettant l'intégration harmonieuse des installations photovoltaïques (ex. sur toits à deux pans, teinte foncée, implantation discrète...) afin de concilier patrimoine et développement durable ? Sous réserve de ces ajustements et clarifications, l'avis de l'ABF constitue un appui constructif à l'amélioration et à la sécurisation juridique du document final.

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E. :

Le document correspond à des **demandes exprimées lors de la première réunion PPA, et non sur le PLU arrêté.**

Le document, dans sa version soumise à l'enquête publique, correspond aux souhaits de la commune en matière patrimoniale.

Aucune des demandes faites par l'UDAP 67 et non suivi au présent PLU, n'ayant été réitérées, la commune n'envisage pas de faire évoluer le PLU sur les points évoqués.

A noter que la servitude du MH n'impact pas le village et les seuls bâtiments étudiés sont la mairie, l'église protestante l'écluse 18 et 2 corps de ferme (cf. complément apporté par la suite et figurant en pages 18 et 19 du RP). La commune n'a pas souhaité mettre en place des règles qui viendrai alourdir tout projet de restauration, réhabilitation ou réaménagement de ces quelques constructions. Au contraire, la volonté communale à travers son PLU est de redynamiser enfin la construction dans le village et faciliter la remise sur le marché des logements vacants ou de bâtiments inoccupés.

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Dans sa réponse la commune, précise qu'elle souhaite plus de souplesse et être pragmatique dans le processus de développement, alors que les ABF sont dans une démarche plus prescriptive.

- Les remarques ABF visent une version antérieure : le PLU arrêté reflète la politique patrimoniale souhaitée.
- Qu'elle ne souhaite pas d'alourdissement des règles afin de ne pas freiner la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants.
- Que les servitudes MH sont marginales,
- Je note un seul angle mort juridique et opérationnel concernant l'absence de prescriptions de bonne intégration du photovoltaïque.

Je préconise une meilleure « sécurisation juridique »

En insérant au règlement une clause de principe sur les équipements ENR (PV) notamment sur des points tels que par exemple : pente, couleur, intégration en toiture, refus des surépaisseurs visibles en égout/faîtage, principe d'implantation non saillante en façades.

Une clause spécifique pourrait être par exemple : (à intégrer pour les zones UA/UB/UJ – Dispositions architecturales)
« Les générateurs photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une intégration en toiture à deux pans, parallèles au point de vue des couvertures, sans surélévation apparente, avec teinte des modules sombre et non réfléchissante, tout en précisant que les

châssis, rails et câblages ne doivent pas être visibles en rive, égout ou faîtage. Toute implantation de panneaux en façade est interdite »

Avis du commissaire enquêteur.

AVIS FAVORABLE avec une réserve.

Sous réserve d'inscrire au règlement une disposition de principe encadrant l'intégration architecturale des installations photovoltaïques (zones UA/UB/UJ, selon une clause du type de celle conseillée ci-dessus), le PLU présente un équilibre satisfaisant entre préservation du caractère bâti et les objectifs de relance de l'habitat. Les autres recommandations de l'ABF, d'ordre principalement esthétique, n'appellent pas de réserve dès lors que la commune privilégie une réglementation proportionnée pour ne pas freiner les opérations de réhabilitation.

► **OBSERVATIONS FORMULEES PAR LA CDPENAF**

Annexe PPA n° 10

La CDPENAF du Bas-Rhin, réunie le 1er avril 2025, a émis un **avis favorable à l'unanimité** sur le projet de PLU de la commune de Bissert.

- Objectif démographique (165 habitants à horizon 2040) jugé réaliste, avec réponse apportée majoritairement par remobilisation interne du bâti (logements vacants, dents creuses, mutations).
- Ouverture à l'urbanisation de 0,3 ha (rue des Seigneurs) encadrée par une OAP : la densité minimale de 18 logements/ha devra être respectée.
- Zonage Ub et Ui sur 0,36 ha de terres agricoles PAC : accepté au vu de la faible emprise et de la continuité urbaine, mais à justifier par souci de sobriété foncière.
- Jardins d'agrément (Uj) : usage strictement limité à des abris $\leq 25 \text{ m}^2$, en zone hors impact environnemental.
- Zone agricole constructible (17,6 ha) et zone naturelle (NP, 5,1 ha) : usages agricoles encadrés (emprises limitées), sans zone d'accueil limité créée.

Note du commissaire Enquêteur :

La CDPENAF a rendu un **AVIS FAVORABLE A L'UNANIMITE** ce qui confirme sa cohérence générale et sa compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière et de protection des espaces agricoles, assorti toutefois des observations visées ci-dessus.

La CDPENAF appelle à une vigilance sur la consommation foncière en secteur agricole.

J'ai pris bonne note que majoritairement vos habitants se chauffent au bois, et qu'en conséquence les abris qui sont inférieurs à 25 m² ne peuvent être suffisants pour stocker les troncs, les matériels roulants et autres éléments utiles à ce type de chauffage. Une réflexion d'ajustement semble donc nécessaire afin de concilier sobriété foncière et usages ruraux traditionnels.

Il appartient à votre commune d'intégrer les ajustements dans la version définitive du PLU ou d'en justifier le choix en cas de maintien de certaines dispositions.

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E.

Sans objet. La CDPENAF ne demande aucun « ajustement » du PLU ni « justification » supplémentaire.

AVIS du Commissaire enquêteur.

Je prends acte de la réponse de la commune.

Je rappelle et précise que c'est Monsieur le Maire qui m'avait entretenu sur les remarques que j'ai formulées dans ma note au sujet des surfaces concernant les abris, de leur utilité et de leur utilité.

Raison pour laquelle j'évoquais des « ajustements » nécessaires tels que visés ci-dessus.

AVIS FAVORABLE.

► OBSERVATIONS FORMULEES PAR LA M.R.A.e.

► Annexe PPA n° 11

Dans sa réponse à l'avis rendu le 9 avril 2025 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Grand Est concernant le projet de PLU de votre commune, j'ai pris note des observations listées ci-dessous.

Je liste les recommandations à intégrer ou à justifier dans le cadre du dossier transmis.

- Justifier les besoins réels en logements à horizon 2040 (accueil population vs desserrement des ménages).
- Réduire le taux de vacance (15,6 % constaté) en lien avec l'intercommunalité.
- Joindre l'étude complète « zone humide » avec analyse pédologique ; à défaut, classer les zones humides en zone N.
- S'assurer de la disponibilité quantitative et qualitative de l'eau potable.
- Justifier que la station d'épuration peut absorber les eaux usées futures.
- Prévoir un coefficient de surface non imperméabilisée en zone UE (équipements).
- Intégrer les risques liés aux nappes, argiles, coulées boueuses dans le règlement.
- Préciser comment le PLU prend en compte le PCAET en cours.
- Définir les secteurs de développement des énergies renouvelables après application de la séquence Éviter – Réduire – Compenser.
- Ajouter des valeurs cibles aux indicateurs de suivi du PLU.
- Préciser la fréquence d'actualisation et les modalités de correction des indicateurs.
- Compléter le résumé non technique avec des cartographies.

Note du commissaire enquêteur :

Il est rappelé que la MRAe n'émet pas d'avis favorable ou défavorable au sens classique du terme.

Son rôle est d'évaluer la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux dans le document d'urbanisme (ici, le PLU), sans se prononcer sur l'opportunité du projet.

Il appartient à la commune de préciser les réponses apportées à ces observations ou de justifier les choix de maintien, afin de garantir que le dossier final du PLU intègre correctement les enjeux environnementaux soulevés par la MRAe.

Remarques de la commune en réponse au PV de synthèse du C.E.

- Le besoin en logement est explicité dans le rapport de présentation, les justifications actuelles semblent suffisantes et justifier à nouveau ou d'une manière différente n'apporterait rien de plus au document et ne semble pas utile. De plus, la MRAe indique clairement en page 2 de son avis que son avis « *ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale* ». Ainsi, la remarque relative au projet démographique de la commune est à considérer comme un avis d'opportunité, l'objectif démographique de Bissert relevant du projet politique validé par les élus, sans ambition excessive (+ 9 habitants en 15 années) est maintenu.
- Réduire la part de logements vacants sur la commune de 3 unités représente un déjà effort de 23%. Cette diminution, pour un village comptant moins de 160 habitants, représente déjà un objectif très ambitieux, dont il semble déjà peu probable qu'il soit atteint au regard de l'absence de soutien, notamment financier, de l'Etat pour les aides aux rénovations. Réduire le taux de vacance globale à environ 10% du parc de logements, reviendrait à réduire de près de 50% le parc de logements vacants actuel, ce qui semble encore moins probable au regard du contexte actuel. En effet, la lutte contre la vacance des logements est un enjeu souvent avancé pour répondre à la crise du logement. Or, loin de représenter un « gisement caché », aisément mobilisable, pour lutter contre le mal logement, les logements vacants nécessiteraient souvent de lourds travaux que les propriétaires ne sont pas forcément en mesure de financer, y compris avec des aides publiques (qui se réduisent dramatiquement, faut-il le préciser). De plus, la fiscalité sur les logements vacants n'a pas non plus fait la preuve de son efficacité (cf. rapport de la cour des comptes sur « *la lutte contre les logements vacants dans le parc privé* » de mars 2025).
- Sur la question de la compatibilité avec la loi Climat et Résilience, le SRADDET et le SCoT, nous renvoyons aux réponses déjà données ci-avant.
- L'étude complète « zone humide » sera annexée au PLU. La MRAe ne semble pas avoir noté que les zones humides ont bien été classées en zone N, la demande est sans objet.
- L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par de SDEA ALSACE-MOSELLE (périmètre Sarre-Union et environ) qui n'a indiqué aucune difficulté d'alimentation actuelle de la commune ni futur, sur la base du projet de PLU. Il en va de même pour l'assainissement (SDEA ALSACE-MOSELLE, périmètre vallée de la Sarre Sud), dont la station d'épuration a la capacité d'absorber la population visée. Cf. annexes sanitaires du PLU.
- Il n'est pas obligatoire de réglementer ce point au PLU, la commune souhaite préserver la liberté de gérer la part d'espace non imperméabilisé de sa zone d'équipement, notamment du fait que certaines parcelles, telle la parcelle de la mairie sont totalement occupées par du bâti (100% imperméable). (NB. Aucun article n'est à réglementer de manière obligatoire depuis la réforme du code de l'urbanisme de 2015).

- Les risques liés aux nappes, argiles, coulées boueuses sont limités et il n'est pas prévu, d'ajouter des dispositions dans le règlement. Pour rappel, ces éléments seront à prendre en compte lors du projet, dans le respect des règles de la construction. Pour rappel, le règlement écrit d'un PLU n'est pas la synthèse de toutes les réglementations existantes et obligatoires nationales !
- Le PLU actuel est compatible avec le PCAET.
- Le territoire n'est pas identifié comme propice à des développements « énergétiques » particuliers. Au stade « Plan et Programme » actuel, il n'est sérieux d'appliquer une séquence Éviter – Réduire – Compenser sur la base de projets non connus en matière de développement énergétique.
- Les indicateurs de suivis sont proposés à la page 316 du rapport de présentation à laquelle nous renvoyons le lecteur. Cette liste d'indicateurs est à suivre par les collectivités, la Préfecture et les agence d'Etat. La fréquence d'actualisation de ces indicateurs de suivis est en étroite corrélation avec les agents et fonctionnaires disponibles pour effectuer ce suivi. En aucune manière que ce soit, la collectivité Bissertoise ne sera en mesure de rémunérer une prestation de suivi extérieure de ces indicateurs au regard de la très faible modestie surfacique du territoire et de la dynamique très lente de la démographie associée à une consommation de terrain plus que modeste étalée sur les 20 prochaines années.
- La MRAE ne précise pas les cartographies attendues dans le résumé non technique. L'enquête publique étant passée avec l'absence de demande du public à observer des cartes. Toutefois, les nombreuses cartes sont présente dans le rapport de présentation et le bureau d'étude n'a pas souhaité multiplier les cartes dans le résumé non technique pour ne pas alourdir le document et à complexifier la compréhension par une répétition inutile de cartes redondantes.

Communication du Commissaire enquêteur :

L'Avis du **SCOT** ayant émis un **AVIS FAVORABLE**, il n'appelle pas d'observation complémentaire de ma part.

Concernant cet avis, la commune souhaite apporter les précisions suivantes :

- Concernant l'habitat, avec un objectif affiché de production de 6 logements à 2040, le projet de la commune s'inscrit totalement en compatibilité avec le SCoT, considérant qu'il n'est pas pénalisant, bien au contraire, de réaliser plus de logements que prévu initialement.
- Concernant les extensions, rappelons que la zone en question est située le long de la rue des Seigneurs, à moins de 130 mètres de la mairie et entièrement desservie par les réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité et même la fibre optique). A ce titre, et en l'absence de tout enjeux environnementaux ou agricole, ce secteur dispose de tous les arguments pour un classement en zone urbaine au titre du code de l'urbanisme. A noter qu'au titre du code de la route cette zone est également considérée comme étant située en agglomération. Au regard de la configuration du secteur, il ne semble pas démesuré et inconsidéré de maintenir le classement « à urbaniser » de cette zone, tout en rappelant l'ambition de densification de ce secteur porté dans l'OAP. De plus, une majorité de l'espace « en extension » de la zone est prévu pour être valorisé en espace vert dans l'OAP. En tenant compte de la difficulté du secteur de la construction actuel, de la production de logement largement en-deçà des attentes (au niveau local et national), il serait incompréhensible et inconséquent de ne pas pouvoir réaliser des logements dans un secteur largement situé en intramuros. Que le SCoT considère cette partie « en extension » au regard de sa méthodologie cartographique et un fait, mais il convient de considérer que la compatibilité avec ce dernier ne semble pas remise en cause pour 0,17h (1700 m² !). Il convient également de confronter le résultat cartographie, élaboré sur un logiciel de SIG, à la réalité du terrain.
-

Analyse factuelle du Commissaire enquêteur

La commune répond de manière structurée aux observations de la MRAe, en maintenant une approche adaptée à son échelle.

Démographie et logements : objectif de croissance limité (+9 hab./15 ans) confirmé comme choix politique local ; justifications jugées suffisantes.

Vacances : réduction envisagée de 23 % (3 logements) considérée réaliste au vu des moyens et du contexte rural.

Environnement : étude « zones humides » intégrée ; compatibilité confirmée avec la loi Climat et Résilience, SRADDET, SCoT et PCAET ; alimentation en eau et assainissement validés par le SDEA.

Autres points : La non-réglementation des surfaces non imperméabilisées est justifiée, les risques naturels sont déjà encadrés par le droit commun, les indicateurs de suivi sont définis mais limités par les capacités locales

Avis du commissaire enquêteur :

AVIS FAVORABLE

Les réponses de la commune sont complètes et proportionnées.

Les observations de la MRAe ont été prises en compte de façon adaptée au contexte et aux moyens du territoire.

Il est recommandé de veiller, lors des prochaines révisions, à renforcer le suivi environnemental et l'actualisation des données sur la vacance et les besoins en logement

3.3. CONCLUSIONS GENERALES.

I. Régularité de la procédure

L'étude du dossier soumis à l'enquête publique, l'analyse des observations enregistrées, les réponses apportées par la commune à mes questions, ma réunion avec la maîtrise d'ouvrage, ainsi que les reconnaissances sur site effectuées, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient adaptées et suffisantes. Il ressort que les obligations de forme et de publicité – publication de l'avis d'enquête, mise à disposition du dossier et du registre, présence du commissaire enquêteur aux permanences en mairie, ouverture et clôture du registre dans les délais réglementaires – ont été **scrupuleusement respectées**, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Dans ces conditions, le commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect de la Loi et peut, de ce fait, émettre un **avis fondé** sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bissert.

II. Analyse du projet et de ses incidences

L'élaboration du PLU s'inscrit dans une logique cohérente d'aménagement du territoire et de maîtrise du foncier. Elle traduit une démarche planifiée, respectueuse des orientations supra-communales et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le projet apparaît **pertinent**, car il répond de manière équilibrée aux besoins identifiés de la commune et s'inscrit dans une vision de développement local concertée. Il traduit la volonté des élus et des habitants de concilier le maintien de la population actuelle avec l'accueil maîtrisé de nouveaux habitants, tout en préservant les ressources foncières et le cadre de vie.

Le commissaire enquêteur **regrette toutefois** l'exclusion de certaines parcelles à caractère familial, dont l'intégration aurait pu renforcer la continuité résidentielle et favoriser le renforcement et la cohésion intergénérationnelle du tissu villageois.

Le projet apparaît également **bien étudié**, fondé sur une réflexion solide quant aux besoins démographiques et aux capacités d'accueil à l'horizon du document. Malgré certaines contraintes exprimées dans le dialogue qui a pu avoir lieu entre la commune et les services de l'État, les choix opérés demeurent justifiés et proportionnés.

III. Position des acteurs publics

Les acteurs publics locaux ont exprimé une position globalement favorable au projet, qui favorise la maîtrise concertée du foncier, levier stratégique du développement territorial.

Le PLU constitue également un outil de redynamisation démographique et socio-économique, ouvrant la voie à un développement économique local équilibré et durable.

IV. Observations du public

Le public a disposé de la possibilité de s'exprimer tout au long de l'enquête. La participation est restée limitée, sans remise en cause du projet.

Certaines observations ont néanmoins exprimé des réserves relatives à l'exclusion de parcelles mitoyennes appartenant à des résidents de la commune, dont l'intégration aurait pu consolider l'ancrage familial et local.

Le commissaire enquêteur souligne la qualité des échanges avec Monsieur le Maire, le personnel communal, l'ATIP67, ainsi que la courtoisie des habitants.

V. Conclusion générale

L'ensemble des éléments analysés permet au commissaire enquêteur de conclure que la procédure d'enquête publique a été **régulièrement conduite**, et que le projet de PLU de la commune de Bissert repose sur des bases cohérentes, proportionnées et juridiquement solides.

Les **conclusions motivées** et l'**avis du commissaire enquêteur** figurent en seconde partie du présent rapport.

Elle est désignée et intitulée

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR relatifs à l'enquête publique sur l'élaboration du PLU de la commune de Bissert

Fait à Strasbourg sur 50 pages.
Le 29 octobre 2025
Alain LEVY
Commissaire-enquêteur.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Levy', enclosed within a large, loopy oval stroke.

4. LISTE DES ANNEXES.

- Annexe 1 : Délibération du conseil municipal fixant les modalités de la concertation daté du 24 janvier 2025
Délibération du conseil municipal arrêtant et PLU et tirant le bilan de la concertation daté du 24.01.2025
- Annexe 2 : Désignation du commissaire enquêteur par le TA de Strasbourg, du 20 juin 2025 n° E25000075 / 67
- Annexe 3 : Arrêté prescrivant l'enquête publique du PV du Conseil municipal de Bissert du 01 août 2025
- Annexe 4 : Annonce légale DNA du 08 août 2025
- Annexe 5 : Annonce légale Est Agricole du 08 août 2025
- Annexe 6 : Annonce légale DNA du 29 août 2025
- Annexe 7 : Annonce légale Est Agricole du 29 août 2025

Annexe PPA n° 1 à 11 : Courriers divers des PPA (Personnes Publiques Associées)

Annexe n° A à E : Courriers divers des pétitionnaires reçu durant la période de l'enquête publique.

Annexe 8 : Certificat d'affichage délivré par la mairie de Bissert le

Annexe 9 : Registre d'enquête publique version papier mairie de Bissert (ouverture EP)

Annexe 10 : PV de synthèse du commissaire-enquêteur du 06 octobre 2025

Annexe 11 : Réponse en mémoire de la commune de Bissert au PV de synthèse du C.E du 16 10 2025.

Le commissaire-enquêteur
Alain LEVY