

Dossier n° : E25000094 / 67

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 6 octobre 2025 à 10H

Au

7 novembre 2025 à 18H

**Modification du PLU N°1
commune de Bootzheim**

Décision du Tribunal Administratif du 7 août 2025

Arrêté municipal du 4 septembre 2025

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉ

Serge PÉRIN

Commissaire enquêteur

Table des matières

ENQUÊTE PUBLIQUE.....	1
LEXIQUE.....	3
RAPPORT.....	4
1. GENERALITES.....	4
1.1. Objet de l'enquête publique.....	4
1.2. Autorité organisatrice de l'enquête.....	5
1.3. Assistance à maîtrise d'ouvrage.....	6
1.4. Cadre juridique et réglementaire.....	6
1.5. Composition des pièces du dossier soumis à l'enquête publique.....	7
1.6. Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est.....	7
1.7. Recensement et chronologie des avis exprimés par les PPA.....	8
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	8
2.1. Dates et siège de l'enquête.....	9
2.2. Visite des lieux.....	9
2.3. Dates, horaires et lieu des permanences du commissaire enquêteur.....	9
2.4. Publicité de l'enquête.....	10
2.5. Moyens d'information et d'expression mis à disposition.....	10
2.6. Climat de l'enquête.....	11
2.7. Clôture de l'enquête.....	11
3. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA.....	12
3.1. Bilan quantitatif de la participation du public.....	12
3.2. Procès verbal de synthèse.....	12
3.3. Mémoire en réponse.....	12
3.4. Synthèse et analyse des observations du public.....	12
3.5. Synthèse des avis et des observations des PPA.....	16
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	17
1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE.....	17
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	18
2.1. Information du public et moyens d'expression mis à disposition.....	18
2.2. Le dossier mis à l'enquête publique.....	19
2.3. Bilan de la participation du public.....	20
3. ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	21
3.1. Contributions du public.....	21
3.2. Détail des 13 points soumis à modification - apport des PPAs et du public et analyse que j'en retire.....	22
3.3. Avis du commissaire enquêteur.....	26
ANNEXES.....	29

PIECES JOINTES :

Procès verbal de synthèse -

Mémoire en réponse au procès verbal de synthèse

LEXIQUE

ARS	Agence régionale de santé
ATIP	Agence territoriale d'ingénierie publique
BDOCS	Banque de données d'occupation des sols
CAA	Chambre agriculture Alsace
CEA	Collectivité européenne d'Alsace
DDT	Direction Départementale des territoires
DGS	Directeur général des services
DNA	Dernières nouvelles d'Alsace
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
EAV	Journal Est agricole et viticole
EP	Enquête publique
ER	Emplacement réservé
ERC	Eviter Réduire Compenser
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
ONF	Office national des forêts
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PETR	pôle d'équilibre territorial et rural
PLU	Plan local d'urbanisme
PPRI	Plan de prévention des risques inondations
PVS	Procès verbal de synthèse
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDEA	Syndicat des eaux d'Alsace
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
TA	Tribunal administratif
UDAP	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
ZAN	Zéro artificialisation nette
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

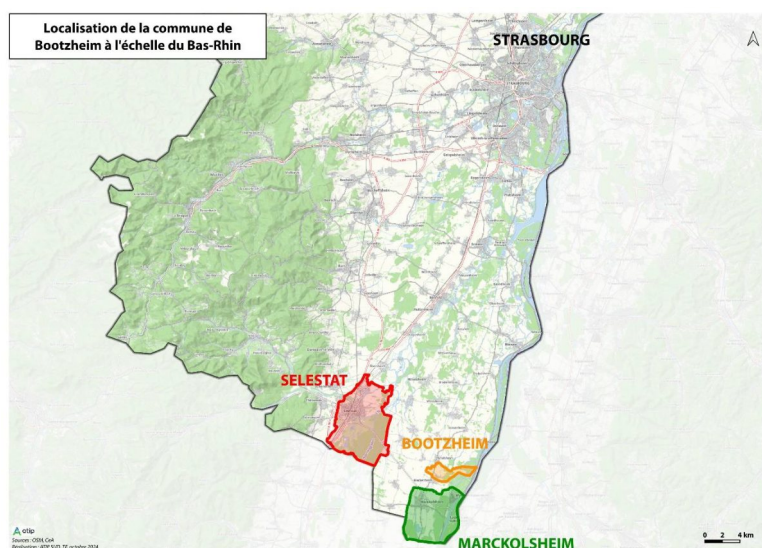
RAPPORT

Serge Périn, demeurant 25F rue du Moulin à 67202 WOLFISHEIM, désigné par ordonnance de Monsieur le premier vice-président du tribunal administratif de Strasbourg le 7 août 2025 et chargé par arrêté municipal du 4 septembre 2025, de conduire l'enquête publique relative à la modification N° 1 du PLU de la commune de Bootzheim rapporte ce qui suit :

1. GENERALITES

La commune de Bootzheim est située au sud du Bas-Rhin, au coeur de la plaine alsacienne, à environ 14 km de Sélestat et à proximité directe (4 km) de la ville de Marckolsheim.

La commune de Bootzheim compte 795 habitants en 2022 (population totale au sens de l'INSEE). Elle est membre de la Communauté de Communes du ried de Marckolsheim. Elle se situe dans l'arrondissement de Sélestat / Erstein.



1.1. Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bootzheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2012.

Ce dernier n'a jamais fait l'objet de modification ou de révision en plus de 10 ans.

La commune souhaite maintenant modifier son PLU afin d'opérer certains ajustements (13 au total) :

- Recalage du secteur de zone UBa rue de la Forêt afin d'y inclure la construction principale existante à l'approbation du PLU ;
- Création de dispositifs réglementaires de préservation et de renforcement de la végétation des abords de l'Ischert ;
- Suppression de l'emplacement réservé A1 ;
- Autorisation des toitures plates en zone UB (article 11) ;
- Obligation de réalisation de deux pans en cas de toiture dont la pente est comprise entre 45 et 52° en zone UB (article 11) ;
- Réécriture de la règle relative à l'aspect des clôtures en zone UB (article 11) ;
- Adaptation de la réglementation relative aux balcons en surplomb de voie publique en zone UA (article 11) ;
- Ajout d'usage autorisé en secteur de zone Nj ;
- Modification des modalités d'implantation de constructions annexes en zone UB (article 6) ;
- Autorisation des dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à titre dérogatoire en zones UA et UB (article 6) ;
- Modification des dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations en zones UA et UB (article 13) ;
- Obligation de dispositif d'énergie renouvelable pour les opérations d'habitat collectif en zone UB (article 15) ;
- Autorisation des clôtures en zone N (article 2).

1.2. Autorité organisatrice de l'enquête

La personne publique responsable du PLU est la Commune de Bootzheim représentée par son maire, Monsieur Clément ROHMER, et dont les coordonnées sont les suivantes :

Commune de Bootzheim

10 rue Principale

67390 Bootzheim

Tél : 03 88 58 28 00

mairie@Bootzheim.fr

1.3. Assistance à maîtrise d'ouvrage

L'ATIP, agence territoriale d'ingénierie publique, accompagne la personne publique responsable du PLU sur ce projet de modification N° 1 du PLU.

ATIP - Territoires sud

53 rue de Sélestat

67210 Obernai

1.4. Cadre juridique et réglementaire

- le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et suivants
- le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants
- le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa région approuvé le 17/12/2013, mis en compatibilité le 28/06/2016, modifié le 04/06/2019
- le plan local d'urbanisme approuvé le 07/02/2012
- la consultation de l'autorité environnementale, au titre de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, en date du 16/04/2025 et sa réponse en date du 23 mai 2025 confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme
- la délibération du conseil municipal en date du 30/06/2025 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale
- l'ordonnance du premier vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 7 août 2025 désignant un commissaire enquêteur et un commissaire enquêteur suppléant

- l'arrêté municipal d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la modification N°1 du PLU de Bootzheim en date du 4 septembre 2025

1.5. Composition des pièces du dossier soumis à l'enquête publique

- l'arrêté municipal d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la modification N°1 du PLU de Bootzheim en date du 4 septembre 2025
- mention des textes régissant l'enquête publique - Description de la procédure
- avis de la MRAe en date du 23 mai 2025
- la délibération du conseil municipal en date du 30/06/2025 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale
- avis de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim
- avis de la sous-préfecture de Sélestat Erstein
- avis du pôle d'équilibre territorial et rural en charge du SCoT de Sélestat et sa région
- notice explicative de présentation du projet de modification
- règlement écrit - projet de modification
- règlement graphique

1.6. Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Par décision du 23 mai 2025, la MRAe:

indique que la modification N°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine

décide qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la modification N°1 du PLU de Bootzheim à une évaluation environnementale

1.7. Recensement et chronologie des avis exprimés par les PPA

Entité	Date avis	Réception Avis
MRAE	23/05/2025	-
PETR pays de Sélestat et sa région	11/09/2025	-
ETAT / Sous préfecture de Sélestat Erstein	22/07/2025	29/07/2025
Communauté de communes du Ried de Marckolsheim	20/08/2025	-
Chambre agriculture Alsace	01/09/2025	01/09/2025 mais non inclus dans le dossier

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Désigné par le tribunal administratif de Strasbourg le 7 août 2025, j'ai établi un contact dans la foulée avec l'autorité organisatrice de l'enquête. J'ai notamment échangé avec M. Durand Arnaud - Chef de projet ATIP67

Je me suis rendu, le 25 août 2025, en mairie de Bootzheim, à une réunion associant :

- ✓ M ROHMER Clément – Maire de Bootzheim
- ✓ M DURAND Arnaud – chef de projet ATIP
- ✓ Mme KLEIBER Anne-Pia - secrétaire de mairie

Dans le cadre de cet échange, j'ai pu me faire présenter de manière détaillée le projet de modification et m'en faire expliquer le contexte.

D'une manière concertée, nous avons pu convenir :

- ✓ de la composition du dossier d'enquête
- ✓ des dates d'ouverture et clôture de l'enquête publique

- ✓ du nombre et des dates de permanence
- ✓ des formalités de publicité et d’affichage
- ✓ des modalités de tenue du registre

Dans la période qui a précédé l’ouverture de l’EP, j’ai reçu régulièrement des informations (Arrêté municipal, avis d’insertion, réponse des PPA, etc) en provenance de l’autorité organisatrice.

2.1. Dates et siège de l’enquête

La présente enquête publique s’est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs, soit du lundi 6 octobre 2025 à 10H00 au vendredi 7 novembre 2025 à 18H00. Le siège de l’enquête est :

Mairie de Bootzheim - 10, rue Principale
67390 – Bootzheim

2.2. Visite des lieux

A l’issue de ma première réunion d’échange du 28 août 2025, nous avons effectué une tournée de la commune avec monsieur le Maire et monsieur Durand afin de mieux appréhender certains points de modifications, notamment :

les abords de l’Ischert - **point 2** de la modification

la zone NJ, initialement destinée à la création de jardins familiaux - **point 8** de la modification

Visualisation de quelques balcons en surplomb - **point 7** de la modification

2.3. Dates, horaires et lieu des permanences du commissaire enquêteur

Dates	Horaires des permanences	Lieu des permanences
vendredi 10 octobre 2025	15h00 à 18H00	Mairie de Bootzheim
Samedi 18 octobre 2025	09H00 à 12H00	
vendredi 7 novembre 2025	15H00 à 18H00	

2.4. Publicité de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article 13 de l'arrêté municipal, la publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été réalisée selon les modalités suivantes :

- ✓ par insertion de 4 avis dans la presse régionale (Les DNA et Est agricole et viticole), les **19 septembre et 10 octobre 2025 (annexes 1 à 4)**
- ✓ par voie d'affichage papier en 6 emplacements de la commune (**annexe 5**)
- ✓ Par voie électronique : sur le site internet de la commune

Ces dispositions ont également été complétées par un article sur le journal d'information communal d'octobre 2025 (**annexe 6**)

La commune utilise par ailleurs l'application "panneau pocket" (solution de communication largement répandue au niveau national). Elle constitue une référence en matière d'alerte et d'information. Selon les chiffres communiqués par la commune, **463** smartphones ou tablettes possèdent Bootzheim en favori. Dans le cadre de cette enquête 10 diffusions / notifications ont été initiées aux dates suivantes :

19/09, 06/10, 10/10, 17/10, 18/10, 28/10, 29/10, 03/11, 05/11 et 07/11

Ces publications, affichage et notifications ont été constatés par mes soins avant l'enquête et lors de la tenue des permanences.

2.5. Moyens d'information et d'expression mis à disposition

le dossier de l'enquête était disponible au format papier en mairie. Il était également accessible et téléchargeable en ligne à l'adresse :

<https://www.registre-numerique.fr/m1-plu-bootzheim>

Un poste informatique dédié permettant l'accès aux pièces du dossier était également à disposition au public aux heures d'ouverture de la mairie.

Une adresse mail m1-plu-bootzheim@mail.registre-numerique.fr a été créée et mis à disposition le temps de l'enquête. Cette boîte courriel était régulièrement scrutée par l'autorité organisatrice.

Un registre papier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

Un registre numérique était également disponible (cf ci-dessus)

2.6. Climat de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs sans aucun incident. La salle mis à disposition pour les permanences était directement accessible et correctement balisée. La confidentialité des échanges était totalement assurée.

Les échanges avec les intervenants se sont toujours déroulés dans un cadre respectueux, sans marque d'agressivité.

Au-delà des précisions apportées aux intervenants sur l'objet de l'enquête et l'enjeu de cette modification de PLU, j'ai été amené à expliquer le rôle du commissaire enquêteur et la place de l'enquête publique dans le processus d'élaboration d'un projet.

Je tiens à remercier la commune de Bootzheim pour la qualité de l'accueil et des échanges tout au long de cette enquête publique.

2.7. Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête papier a été mis à disposition du public dans le lieu dédié aux permanences.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, ce registre a été clos et signé par mes soins le **vendredi 7 novembre 2025 à 18H** à l'issue de la dernière permanence.

Dans les mêmes conditions et à la même heure, la boîte mail dédiée a été relevée et fermée.

Le registre numérique a également été clôturé au terme de l'enquête.

3. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA

3.1. Bilan quantitatif de la participation du public

Nombre de personnes reçues par mes soins lors des permanences		
vendredi 10 octobre 2025	Mairie de Bootzheim	3
Samedi 18 octobre 2025	Mairie de Bootzheim	3
vendredi 7 novembre 2025	Mairie de Bootzheim	2

Nombre de passages en mairie hors permanences	3
---	---

Nombre d'observations reçues par modes d'expressions	Registre papier	0
	Registre numérique	6
	Courriers	3
	Courriels	2

3.2. Procès verbal de synthèse

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, j'ai établi un procès-verbal de synthèse. J'ai commenté et remis ce document en main propre à M. Rohmer Clément, Maire de Bootzheim , le 10 novembre 2025 lors d'une présentation en Mairie. Ce PV de synthèse est adressé en pièce jointe du présent rapport.

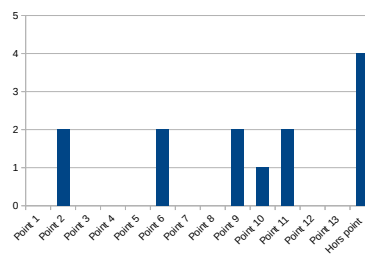
3.3. Mémoire en réponse

Monsieur le Maire m'a adressé son mémoire en réponse le 21 novembre 2025 sous forme de courriel avec pièce jointe. Ce mémoire en réponse est adressé en pièce jointe du présent rapport.

3.4. Synthèse et analyse des observations du public

Les observations du public avec la déclinaison de l'identité des contributeurs sont reprises en intégralité dans le procès verbal de synthèse (**cf pièces jointes**).

Pour mémoire, **11** contributions ont été consignées. La répartition selon la thématique des points soumis à modification est donnée ci-dessous.



Les thématiques abordées sont reprises dans le tableau ci-dessous avec en regard, les réponses et précisions apportées par la commune dans son mémoire en réponse. Mes premiers commentaires y sont également mentionnés.

Observations	Compléments apportés par la commune et analyse du commissaire enquêteur
<p><u>Courrier du 31/10 - M. F D - Point 11</u></p> <p>Inquiétude relative aux espaces libres et aux plantations</p>	<p>La commune rappelle dans sa réponse ce qui a conduit à cette évolution (lutter contre le changement climatique) . Elle précise par ailleurs que cette nouvelle règle n'est pas rétroactive.</p> <p><i>La commune répond correctement à la demande, assume sa position et rassure le demandeur.</i></p>
<p><u>Courrier du 31/10 - Mme F E - Aucun point</u></p> <p>Demande de recalage de de la zone UA</p>	<p>Cette demande est hors cadre de l'enquête publique. La commune apporte cependant des précisions sur la règle concernant les profondeurs constructibles.</p> <p><i>La demande est hors cadre, la commune rappelle les règles et fait preuve de pédagogie dans l'explication.</i></p>
<p><u>Courrier du 31/10 - pour Association Foncière point 2</u></p> <p>Demande d'exclusion du chemin rural du périmètre de l'ER A2</p>	<p>La commune propose de réduire l'emprise et d'exclure le chemin rural de l'emplacement réservé A2.</p> <p><i>La commune donne suite à la demande de l'association foncière. Je reviendrai sur ce point dans mes conclusions.</i></p>

<p><u>Courriel du 01/11 - Mme L I - aucun point</u></p> <p>Demande de recalage dans le secteur de la zone UBa</p>	<p>Cette demande est hors cadre de l'enquête publique. La commune apporte cependant des précisions sur les constructions agricoles.</p> <p><i>La demande est hors cadre, la commune rappelle les règles et fait preuve de pédagogie dans l'explication.</i></p>
<p><u>Courriel 02/11 - M. H J - point 6</u></p> <p>Demande de rehausse de la hauteur du mur bahut.</p> <p>Demande d'une possibilité d'ajout d'un grillage derrière un mur en clôture séparative.</p>	<p>La commune confirme son souhait de limiter la hauteur maximale du mur bahut. Elle le justifie pour des mesures de sécurité publique.</p> <p>La commune rappelle la règle qu'elle souhaite mettre en oeuvre et invite le demandeur à préciser son projet le cas échéant.</p> <p><i>La commune explique et assume sa position. Chaque situation pourra être étudiée en temps voulu.</i></p>
<p><u>Reg. numérique 03/11 - Epoux M - point 2</u></p> <p>Inquiétude des demandeurs sur leur droit de propriété.</p> <p>Demande de réduction de l'ER 3.</p>	<p>La commune rappelle l'ambition de ce point 2 de la procédure. Elle reconnaît que sur cet ER, la largeur visée allait au delà d'un simple corridor et visait à offrir une zone de repos à la faune. Dans un souci d'apaisement et tenant compte de la bonne volonté des propriétaires sur l'entretien de la zone, la commune va fixer la largeur de largeur à 4M et réduire de fait l'emprise de départ.</p> <p><i>Je prends acte de la volonté de compromis de la commune en proposant de réduire l'emprise.</i></p>
<p><u>Reg. numérique 03/11 - Epoux M - aucun point</u></p> <p>Demande de recalage dans le secteur de la zone UA</p>	<p>Même réponse que celle apportée à Mme F E</p> <p><i>La demande est hors cadre, la commune rappelle les règles et fait preuve de pédagogie dans l'explication.</i></p>
<p><u>Reg. numérique 03/11 - Epoux M - aucun point</u></p> <p>Demande de recalage dans le secteur de la zone UBa</p>	<p>La demande ne relève d'aucun point de la procédure. La commune prend cependant bonne note et intégrera cette proposition dans les réflexions ultérieures en</p>

	<p>matière d'urbanisme.</p> <p><i>La demande est hors cadre, la commune rappelle les règles et fait preuve de pédagogie dans l'explication</i></p>
<p><u>Reg. numérique 03/11 - Epoux M - Point 6,10 et 11</u></p> <p>Diverses interrogations relevant principalement du règlement écrit en vigueur :</p> <p>Autorité compétente pour les travaux autorisés sur les espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Justification de l'épaisseur de 10 cm retenue pour les isolations thermiques extérieures sur une construction en zone UA non conforme.</p> <p>Interrogation sur nécessité d'imposer une double clôture sur limite séparative.</p> <p>Interrogation sur la pertinence d'une liste d'essence imposée pour la constitution de haie vive.</p>	<p>La commune précise qu'elle ne souhaite pas soumettre à autorisation préalable les travaux autorisés mais qu'elle entend exercer son pouvoir de police en matière d'urbanisme.</p> <p>La commune précise qu'elle n'entend pas interdire l'isolation thermique sur une construction, qui de par son implantation, est non conforme.</p> <p>La proposition de règle n'impose pas une double clôture mais la permet.</p> <p>Dans le cadre de cette procédure, la commune n'a pas souhaité redéfinir cette liste mais se réserve le droit de la faire à l'occasion d'une prochaine évolution en matière d'urbanisme</p> <p><i>La commune répond aux interrogations du demandeur en les justifiant et en assumant ses réponses.</i></p>
<p><u>Registre numérique 06/11 - M. S Y - point 9</u></p> <p>Demande d'autorisation d'implantation de construction annexe sans restriction pour les parcelles en 2° rang.</p> <p>Demande de recalage du secteur de zone UBA</p>	<p>La commune fait remarquer que la proposition de nouvelle règle assouplit déjà les possibilités d'implantation mais rappelle qu'elle se doit d'être attentive d'une manière plus globale à l'emprise totale des constructions sur une parcelle. Elle intègre cependant cette proposition dans les travaux à venir en matière d'urbanisme.</p> <p>Cette demande ne relève d'aucun point, mais la commune prend note de la demande et l'intègre dans les travaux à venir en matière d'urbanisme.</p> <p><i>La commune assume sa position mais prend note de la remarque pour une prochaine évolution du PLU.x²</i></p>

3.5. Synthèse des avis et des observations des PPA

Entité	Remarques	Tonalité de l'avis
MRAE	Aucune remarque, ni réserve	Avis conforme
PETR Sélestat alsace centrale	Aucune remarque, ni réserve	favorable
Etat / sous Préfecture	Se prononce en faveur des points 1 et 8 Aucune remarque sur les autres points	favorable
Chambre d'agriculture d'Alsace	Remarque sur le point 2 Insiste sur la nécessité d'une concertation avec la profession agricole	
Communauté de communes du Ried de Marckolsheim	Pas d'observation	favorable

***Mon analyse :** Les réponses des PPA, et notamment celle de la MRAe, soulignent le non impact environnemental de ce projet ainsi que le respect des documents de rangs supérieurs.*

La chambre d'agriculture souligne le fait que certaines zones appelées à basculer en ER (point 2) relèvent de l'activité agricole. La commune en a parfaitement conscience et rassure également la chambre sur le fait que la création d'un ER ne constitue pas un outil d'expropriation. La SAFER, à ce titre, garde toutes ses prérogatives.

Je prends bonne note des arguments apportés dans le mémoire en réponse. Je ne manquerai pas de revenir sur ces thématiques dans mes conclusions et avis.

FIN DE LA PARTIE RAPPORT ENQUETE PUBLIQUE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bootzheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2012.

Ce dernier n'a jamais fait l'objet de modification ou de révision en plus de 10 ans.

La commune souhaite maintenant modifier son PLU afin d'opérer certains ajustements (13 au total) :

- Recalage du secteur de zone UBa rue de la Forêt afin d'y inclure la construction principale existante à l'approbation du PLU ;
- Création de dispositifs réglementaires de préservation et de renforcement de la végétation des abords de l'Ischert ;
- Suppression de l'emplacement réservé A1 ;
- Autorisation des toitures plates en zone UB (article 11) ;
- Obligation de réalisation de deux pans en cas de toiture dont la pente est comprise entre 45 et 52° en zone UB (article 11) ;
- Réécriture de la règle relative à l'aspect des clôtures en zone UB (article 11) ;
- Adaptation de la réglementation relative aux balcons en surplomb de voie publique en zone UA (article 11) ;
- Ajout d'usage autorisé en secteur de zone Nj ;
- Modification des modalités d'implantation de constructions annexes en zone UB (article 6) ;
- Autorisation des dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à titre dérogatoire en zones UA et UB (article 6) ;
- Modification des dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations en zones UA et UB (article 13) ;

- Obligation de dispositif d'énergie renouvelable pour les opérations d'habitat collectif en zone UB (article 15) ;
- Autorisation des clôtures en zone N (article 2).

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Information du public et moyens d'expression mis à disposition

Sur l'information préalable

Conformément à la législation en vigueur, la publicité de la présente enquête publique a été réalisée par insertion de 4 avis dans la presse régionale (Les DNA et Est agricole et viticole), les **19 septembre et 10 octobre 2025** (**annexes 1 à 4**) et par affichage sur des panneaux communaux et en mairie (**annexe 5**).

Ce dispositif d'information a été complété par :

- ✗ un message d'information sur le panneau digital de la commune
- ✗ la mise en place d'une rubrique dédiée sur le site internet de la commune
- ✗ La diffusion de notifications au travers de l'application "panneau pocket"
- ✗ un message d'information sur le journal communal

le dossier de l'enquête était disponible au format papier en mairie. Il était également accessible et téléchargeable en ligne à l'adresse :

<https://www.registre-numerique.fr/m1-plu-bootzheim>

Un poste informatique dédié permettant l'accès aux pièces du dossier était également à disposition au public aux heures d'ouverture de la mairie.

Sur les moyens d'expression

Un registre papier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

Un registre numérique a également été mis en place.

Une adresse mail **m1-plu-bootzheim@mail.registre-numerique.fr** a été créée et mis à disposition le temps de l'enquête. Cette boîte était régulièrement scrutée par l'autorité organisatrice.

Trois permanences ont été mises en place avec un choix de date et de créneaux horaires pouvant faciliter l'accès à tous les publics.

Je considère que l'information du public de la commune de Bootzheim a été réalisée de manière plus que satisfaisante, en parfaite conformité avec la réglementation applicable. Les moyens mis en oeuvre étaient largement adaptés à la portée du projet. La volonté de l'autorité organisatrice d'apporter une large publicité a été manifeste, visible et constante tout au long de l'enquête.

J'ai pour ma part découvert au cours de cette enquête l'application "panneau pocket". La commune s'en sert de manière courante pour diffuser de l'information. Le nombre d'abonnés sur la commune semble conséquent.

Le nombre de permanences (trois) était parfaitement adapté.

Je tiens à souligner les moyens mis à disposition par la Mairie et les efforts déployés afin d'assurer les meilleures conditions d'accueil tant pour le public que pour moi même.

2.2. Le dossier mis à l'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête apparaît complet au regard de la réglementation. il comprend toutes les pièces requises et nécessaires à la bonne compréhension du projet, ainsi que toutes les pièces justifiant du déroulement des procédures.

Un avis émanant de la chambre d'agriculture a cependant été oublié et non mis à la disposition du public. Cet avis m'a été remis le 10 novembre alors qu'il était entre les mains de l'autorité organisatrice depuis le 1^o septembre 2025.

Le dossier était disponible au format papier mais également sous forme dématérialisée (téléchargeable en ligne sur les sites internet de la commune, sur le registre numérique et consultable sur le poste informatique dédié en mairie de Bootzheim).

Je considère que le dossier d'enquête publique est complet, sa composition est de nature à assurer une information satisfaisante du public sur le projet de

modification du PLU de la commune de Bootzheim. Son accessibilité multicanal répond à l'essentiel des pratiques actuelles.

Je note cependant que l'avis émanant de la chambre d'agriculture d'Alsace a été réceptionné le 1^{er} septembre 2025 mais remis après enquête le 10 novembre 2025. Cet oubli est assez conséquent dans la mesure où la chambre d'agriculture énonce une remarque sur le point 2 du projet de modification et que les usagers n'ont pu en prendre connaissance dans le cadre de la consultation du dossier de l'enquête.

2.3. Bilan de la participation du public

La présente enquête publique a suscité une mobilisation conséquente parmi la population si on la rapporte à la démographie de la commune.

8 personnes ont été reçues par mes soins au cours des permanences tenues.

3 usagers se sont déplacés en mairie hors permanences.

L'activité sur le registre numérique a été importante et peut traduire un intérêt manifeste pour ce projet de modification.



11 contributions ont été réceptionnées au travers de 3 canaux : courrier, mail, Eregistre.

Toutes ces observations ont été reportées sur le registre numérique dès réception afin d'en assurer leur visibilité sur la période de couverture de l'enquête publique.

Je constate un intérêt certain du public pour ce projet de modification. Le PLU de la commune date de 2012 (sans modification, ni révision depuis), beaucoup de propriétaires se sont inquiétés de la portée des modifications envisagées, notamment celles mentionnées dans les points : 2,6,9 et 11.

De plus certaines contributions qui se situaient hors du cadre de l'enquête pouvaient traduire par ailleurs une demande d'évolution du PLU de la commune. Cette évolution ne pourra bien sûr pas s'opérer dans le cadre de cette enquête mais la commune a bien compris qu'elle devait les prendre en compte dans sa réflexion future en matière d'urbanisme.

3. ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai pu travailler sur un dossier clair, détaillé et complet. Il était disponible en format papier et dématérialisé. Ces éléments de forme sont de nature à favoriser une bonne appréhension et compréhension du projet d'ensemble.

J'ai trouvé les enjeux et les motivations de la modification envisagée bien identifiées et très détaillées.

A l'exception de l'avis de la chambre d'agriculture, remis après clôture de l'enquête le 10 novembre , les pièces du dossier d'enquête étaient complètes au regard des dispositions du code de l'environnement.

3.1. Contributions du public

Comme indiqué dans la partie rapport, sur les 11 contributions, 4 se situaient hors du cadre de l'enquête.

Le point 2, avec la mise en place des emplacements réservés, a concentré des critiques sur le bien fondé de leur création ainsi que sur la surface projetée.

Le point 6, concernant l'aspect des clôtures a donné lieu à 2 contributions qui souhaitaient s'affranchir d'une règle jugée contraignante.

Le point 9, a également donné lieu à 2 contributions afin d'évoquer deux situations particulières et aller au delà de cette proposition de règle.

Les autres contributions se situaient soit hors du cadre de l'enquête, soit relevaient plutôt d'observations ou de demandes d'éclaircissement.

Les contributions relevant du point 2 ont été de nature à nourrir ma réflexion. Je me suis en effet interrogé aussi sur la nécessité de créer ces emplacements réservés et d'en définir à certains endroits une largeur conséquente.

Les contributions relevant du point 6, remettaient en cause le bien fondé mis en avant par la commune et n'apportaient pas de réels arguments.

Les contributions relevant du point 9 visaient à mettre en avant une situation particulière et à donner encore plus de souplesse à cette proposition de règle.

Les autres contributions relevaient plus d'observations sur des points se situant hors du cadre de l'enquête publique. Elles reflètent cependant un intérêt marqué pour une remise à plat en matière d'urbanisme. La commune semble en avoir compris la portée.

A toutes ces observations et contributions, la commune a apporté une réponse détaillée dans son mémoire en réponse.

3.2. Détail des 13 points soumis à modification - apport des PPAs et du public et analyse que j'en retire

La description et la motivation des modifications envisagées sont largement documentées dans la notice explicative. Sur chacun des 13 points, il est également fait mention des pièces du PLU modifiées, de la nouvelle rédaction du règlement écrit, de l'incidence sur l'environnement, de son articulation avec le PADD ainsi qu'avec les documents de rang supérieur. Je ne vais pas reprendre ci dessous le descriptif de ces 13 points mais **m'attacher à souligner les observations des usager et des PPAs et l'analyse que j'en retire.**

Point 1 - Recalage du secteur de zone UBa rue de la Forêt afin d'y inclure la construction principale existante à l'approbation du PLU

Aucune des PPAs ne portent d'avis défavorable sur ce point soumis à modification.

La Préfecture souligne même la justification à réparer cette erreur matérielle.

Un contributeur a souligné ce point à titre d'exemple afin d'apporter une justification à son cas personnel. Cependant après étude de sa demande, force est de constater que les 2 situations ne sont pas comparables.

Le reclassement d'une surface de 1,533 ares de la zone A vers la zone UBa a une incidence faible sur l'environnement.

L'évolution envisagée, visant à réparer une erreur matérielle me semble tout à fait appropriée.

Point 2 - Création de dispositifs réglementaires de préservation et de renforcement de la végétation des abords de l'Ischert

Sur ce point, l'ambition de la commune est grande, elle souhaite sanctifier un corridor écologique en mettant en oeuvre la création d'emplacements réservés.

Aucune observation de la part des PPAs Etat, communauté de communes, PETR.

La chambre d'agriculture a tenu à souligner la nécessaire attention à porter au monde agricole qui exploite certaines parcelles dans les zones visées.

Une association foncière et un couple de particuliers ont fait part de leur désaccord sur les ER A2 et A3 projetés.

Dans son mémoire en réponse, la commune donne droit à ces contributeurs en excluant le chemin rural géré par l'association foncière et en acceptant de réduire l'emprise pour le couple de particuliers.

Je m'étais moi même interrogé sur la largeur conséquente de l'ER A3. La commune le justifiait par le fait de proposer "des aires de repos" à la faune allant au delà d'un simple corridor. La bonne volonté mise en avant par les propriétaires est à même de garder intacte l'ambition de la commune sans passer par une servitude perçue comme contraignante. je salue le souci de compromis de la commune.

Point 3 -Suppression de l'emplacement réservé A1

Les travaux d'assainissement nécessaires ont été réalisés par le SDEA sans acquisition foncière. Cet emplacement réservé est donc devenu sans objet. il faut toutefois préciser que ce même terrain fait l'objet d'un nouvel emplacement réservé dans la modification envisagée (point 2) avec une nouvelle affectation.

Aucune remarque de la part des PPAs ainsi que que des contributeurs sur ce point.

L'évolution envisagée me semble pertinente.

Point 4 - Autorisation des toitures plates en zone UB (article 11)

Aucune remarque de la part des PPAs ainsi que des contributeurs sur ce point.

L'évolution envisagée me semble pertinente.

Point 5 - Obligation de réalisation de deux pans en cas de toiture dont la pente est comprise entre 45 et 52° en zone UB (article 11)

Aucune remarque de la part des PPAs ainsi que que des contributeurs sur ce point.

L'évolution envisagée me semble pertinente.

Point 6 - Réécriture de la règle relative à l'aspect des clôtures en zone UB (article 11)

Aucune des PPAs ne portent d'avis défavorable sur ce point soumis à modification.

2 contributeurs se sont exprimés. La commune leur a répondu dans son mémoire en réponse. Elle s'est attachée à justifier et à assumer sa décision.

L'évolution envisagée me semble pertinente.

Point 7 - Adaptation de la réglementation relative aux balcons en surplomb de voie publique en zone UA (article 11)

Aucune remarque de la part des PPAs ainsi que des contributeurs sur ce point.

A l'occasion de la visite des lieux, j'ai pu me rendre compte du bien fondé de cette modification. L'évolution envisagée me semble pertinente.

Point 8 - Ajout d'usage autorisé en secteur de zone Nj

La Préfecture approuve l'ajout de cette vocation autorisée supplémentaire et souligne sa compatibilité avec le PADD.

Aucune autre remarque de la part des PPAs ainsi que que des contributeurs sur ce point.

L'évolution envisagée me semble pertinente.

Point 9 - Modification des modalités d'implantation de constructions annexes en zone UB (article 6)

Aucune remarque de la part des PPAs.

La proposition de règle assouplit les possibilités d'implantation des constructions annexes.

Un usager souhaite l'extension de cette règle pour les parcelles en 2° rang. La commune intégrera cette proposition le moment venu dans les prochains travaux d'urbanisme.

L'évolution envisagée me semble pertinente.

Point 10 - Autorisation des dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à titre dérogatoire en zones UA et UB (article 6)

Aucune remarque de la part des PPAs.

Un contributeur s'interroge sur la justification de l'épaisseur de 10 cm retenue pour autoriser les isolations thermiques extérieures lorsque que, par son implantation, une construction existante en zone UA est non conforme. La commune lui répond que cette règle n'a pas pour objet d'interdire l'isolation thermique sur des constructions qui, de par leur implantation, sont non conformes. Elle le justifie comme une souplesse accordée pour des motifs de développement durable.

La réponse de la commune est cohérente et assumée. L'évolution envisagée me semble pertinente.

Point 11 - Modification des dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations en zones UA et UB (article 13)

Aucune remarque de la part des PPAs.

Un contributeur s'est exprimé sur ce sujet en manifestant son inquiétude sur cette mesure qu'il juge contraignante.

La commune lui répond en mettant en avant son ambition de limiter l'artificialisation des sols. Elle le rassure également, car l'usager n'ayant pas de projets en cours, cette nouvelle règle ne s'appliquera pas rétroactivement.

La réponse de la commune est étayée et assumée. L'évolution envisagée me semble pertinente.

Point 12 - Obligation de dispositif d'énergie renouvelable pour les opérations d'habitat collectif en zone UB (article 15)

Aucune remarque de la part des PPAs ainsi que des contributeurs sur ce point.

L'évolution envisagée me semble pertinente.

Point 13 -Autorisation des clôtures en zone N (article 2)

Aucune remarque de la part des PPAs ainsi que des contributeurs sur ce point.

L'évolution envisagée me semble pertinente.

3.3. Avis du commissaire enquêteur

Ma prise de connaissance du dossier m'a permis de comprendre le choix de la procédure engagée, de l'objectif recherché et de la motivation de cette modification N°1 envisagée.

La réunion préparatoire du 25 août 2025 a constitué l'occasion de me faire détailler les points d'étape du projet et d'en juger sa cohérence. J'ai pu également effectuer une visite des lieux avec M. le Maire et M. Durand de l'ATIP.

Treize points étaient soumis à modification, cela peut sembler conséquent, mais tous n'avaient pas la même portée.

J'ai retenu de mes échanges avec les intervenants porteurs du projet une volonté forte de s'inscrire dans une démarche vertueuse en matière environnementale.

Cela est particulièrement vrai pour les points 2, 4, 6, 10, 11 et 12

L'évolution des autres points envisagée, dans l'esprit des porteurs du projet doit amener :

- à réparer une erreur matérielle (point 1)
- à édicter certaines règles pouvant favoriser un esthétisme d'ensemble sur le ban communal (points 5 et 7)
- à supprimer un emplacements réservé
- à ajuster certaines règles du PLU pour les points restants

La lecture et l'analyse des divers avis et remarques des différentes instances (notamment celui de la MRAe) me confortent dans l'idée que ce projet n'engendre pas de désordres environnementaux.

Aucun site Natura 2000 n'est présent directement sur les zones concernées par la modification d'urbanisme. 2 sites cependant en sont proches mais l'évaluation des incidences Natura 2000 simplifiées qui en ressort conclut à une incidence minime voire nulle.

Le point 1 qui constitue une rectification matérielle et entraîne un recalage du secteur de la zone UBa au détriment de la zone A porte sur une surface de 1,533 ares. Il est opportun de rappeler que le total des zones urbaines sur la commune représentent 5,76% de la superficie totale.

Le point 2, concernant la création d'un corridor le long de l'Ischert a concentré pas mal de remarques et de critiques sur l'atteinte au droit de propriété que cela pouvait représenter. Certains propriétaires ont vécu cela comme une remise en cause des efforts qu'ils déploient pour laisser à cette zone tout son aspect naturel. J'ai pu effectivement le constater lors de ma visite des lieux. Après explication du porteur de projet, j'ai bien compris l'intérêt d'offrir, au delà d'un simple corridor, une aire naturelle de repos à la faune de passage. La commune après réflexion a choisi d'offrir un compromis qui me semble juste, en limitant le droit d'emprise qui était envisagé au départ. Ce faisant, les propriétaires se sentent responsabilisés et la commune ne renonce pas pour autant à son ambition de préserver et renforcer la végétation.

Pour tous les autres points, je trouve que les motivations étaient claires et cohérentes. Dans ses réponses à contributions ou observation, la commune a toujours fait preuve de pédagogie mais a choisi d'assumer pleinement les décisions à venir.

Je note que ce projet de modification s'articule de manière cohérente avec les documents de rang supérieur (PADD et SCOT de Sélestat).

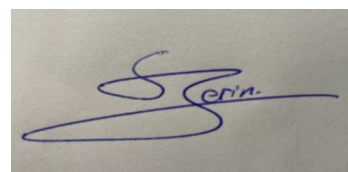
Au terme de mon analyse, je ne détecte aucun inconvénient de taille à la mise en oeuvre de ce projet de modification. Je suggère à la collectivité de tenir compte de l'analyse point par point évoquée en 3.2 de la partie conclusions et **bien sur de respecter son engagement envers les propriétaires concernant le point 2.**

j'estime que ce projet de modification est étayé, argumenté, lisible et assumé. De mon point de vue, les avantages à mener ce projet de modification l'emportent grandement.

j'émet un avis favorable au projet de modification N°1 du PLU de Bootzheim

Wolfisheim , le 4 décembre 2025

Serge PERIN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Perin', is shown within a rectangular frame.

Commissaire enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 - Parution DNA du 19 septembre 2025

Annexe 2 - Parution EAV du 19 septembre 2025

Annexe 3 - Parution DNA du 10 octobre 2025

Annexe 4 - Parution EAV du 10 octobre 2025

Annexe 5 - Affichage papier sur la commune

Annexe 6 - Copie du registre

ANNEXE 5 - Affichage en mairie



ANNEXE 6 - Copie du registre

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE / DÉPARTEMENT Bas Rhin

COMMUNE Boetzheim

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

☐ Installations classées pour la protection de l'environnement

☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)

☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)

☐ Carte communale

☐ Classement de voirie

☐ Divers

relatif à : Modification N°1 du Plan local d'urbanisme
Boetzheim

réf. 501 051

Berger
Levrault

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Serge PERIN

Commissaire enquêteur

Objet de l'enquête :

Modification numéro 1 du plan local d'urbanisme

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° _____ en date du 4 septembre 2025 de

☒ M. le Maire de : Bootzheim

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Membres titulaires : M. PERIN Serge qualité _____

M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

Membres suppléants : M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

M. _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 6 octobre 2025 10h au 7 novembre 2025 18h

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Mairie de Bootzheim

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant 21 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : sur le site internet de la Commune

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les 10 octobre de 15h à 18h et de _____ à _____

les 12 octobre de 9h à 12h et de _____ à _____

les 7 novembre de 15h à 18h et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique ☐ a été ☒ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Serge PERIN

Commissaire enquêteur

PREMIÈRE JOURNÉE

Le 6 octobre de heures à 10h heures

Observations de M^{lle}

Fahrner Estelle → Registre Numérique après entretien

10/10/2025

M^l Mathis Christian. Président du Conseil de fabrique
Venu pour s'informer du sort de ses parcelles - Non concerné -
par la modification du PLV.

M^l M. Müller Reimy → Registre Numérique après lecture du dossier

Serge PERIN

Commissaire enquêteur

le 10/10/2025

Samedi 18 octobre 2025

RIEGERT OLIVIER PASSAGE POUR INFORMATION

Schmitt Cedric passage pour information

STA/EMIC CLMME passage pour information

Serge PERIN

Commissaire enquêteur

Lundi 27 octobre 2025

MADER Eric passage pour information.

¹⁰ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Vendredi 31 octobre 2025 = 3 courriers réceptionnés
en mairie.

Lundi 03 novembre 2025 = REDASPARGER Jean-Marie,
passage concernant la zone inondable - risques
naturels dans laquelle est incluse sa parcelle
n° 139. Il estime que cette zone n'est pas juste - la
parcelle devrait être hors de la zone.

M. REDASPARGER reviendra vendredi 07/11/2025
pour déposer sa requête auprès du commissaire
enquêteur.

(révisé par la secrétaire, M^{lle} KETTER, suite échange avec
M. REDASPARGER)

Mercredi 5 novembre 2025

Heinimann Denise passage pour
information.

Vendredi 7 Novembre

passage de M. Redasparger Jean-Marie /
échange sur le sujet de la zone inondable.

- Passage à la mairie de Daniel Randoloff -

cloture du registre le

7/11/2025 18h.

Serge PERIN

Commissaire enquêteur

7 Novembre 2015

à

18 heures

Le délai étant expiré,

le soussigné(e), PERIN Serge

qui a été mis à la disposition du public pendant

32 jours

déclare clos le présent registre

du

au

jours consécutifs,

de

heures

à

de

heures

à

heures

et

heures

Les observations ont été consignées au registre

par

personnes (pages n°

à

).

En outre, j'ai reçu

3 lettres

lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1

lettre en date du

de M

2

lettre en date du

de M

3

lettre en date du

de M

4

lettre en date du

de M

5

lettre en date du

de M

6

lettre en date du

de M

signature

Serge