

Décision du Bureau

(Séance du 08/09/2025)

— Membres ayant voix délibérative : 16
— Présents/remplacés : 08

— Absents/excusés : 08
— Procurations : 0

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Avis relatif au projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bootzheim

Rapport présenté par Monsieur Patrick BARBIER, Président

RÉSUMÉ

Par courrier, en date 19 juin 2025, le maire de la commune de Bootzheim a notifié au PETR son projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU).

Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR (en tant qu'établissement public en charge du SCoT de Sélestat et sa Région) relatif au projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Bootzheim.

I. RAPPORT

Demande d'avis du PETR

Selon l'article L. 132-9 du code de l'urbanisme, l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale est l'une des personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dont le territoire est situé dans le périmètre de ce SCoT. A ce titre, et selon les dispositions de l'article L.153-40 dudit code, le maire de la commune de Bootzheim a notifié le projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de sa commune au Président du PETR Sélestat Alsace Centrale, en tant que personne publique associée. Il est demandé au PETR de transmettre ses observations éventuelles avant le début de l'enquête publique, qui pourrait se tenir courant du dernier trimestre 2025.

Objets de la modification

Le projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bootzheim (795 habitants, INSEE 2022) porte sur les points suivants :

- Point n° 1 – Recalage du secteur de zone UBa rue de la Forêt afin d'y inclure la construction principale existante à l'approbation du PLU - Ce point vise à corriger une erreur matérielle du PLU en ajustant la limite du secteur UBa pour y inclure une maison existante (2 rue du Gartfeld), absente du plan cadastral lors de l'approbation du PLU. Le recalage concerne une surface réduite de 1,533 ares, prélevée sur la zone A.

- **Point n°2 - Création de dispositifs réglementaires de préservation et de renforcement de la végétation aux abords de l'Ischert** - L'Est de Bootzheim, fortement boisé et intégré au réservoir écologique de la forêt rhénane, joue un rôle clé dans la continuité écologique régionale, notamment via le corridor C185. Afin de préserver cette continuité, la commune souhaite protéger et renforcer la végétation en bordure de l'Ischert en classant les surfaces non bâties et plantées concernées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette mesure permettra d'identifier et de protéger ces espaces pour des raisons écologiques, notamment pour maintenir ou restaurer les continuités écologiques. En complément, trois emplacements réservés d'une surface totale de 0,73 ha seront inscrits au titre de l'article R.151-43, au bénéfice de la commune, afin de garantir la création d'une continuité végétale durable.
- **Point n°3 – Suppression de l'emplacement réservé A1** - Dans le PLU actuel, l'emplacement réservé A1 a pour objet la régularisation d'infrastructures d'assainissement. Il est au bénéfice de la commune. La commune indique que des travaux d'assainissement ont été réalisés par le SDEA, sans nécessité d'acquisition foncière. Devenu donc sans objet, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.
- **Point n°4 – Autorisation des toitures plates en zone UB (article 11)** - Le règlement actuel de la zone UB n'autorise pas les toitures terrasses pour les volumes principaux des bâtiments d'habitation. La commune souhaite aujourd'hui modifier l'article 11 de la zone UB afin d'autoriser les toitures plates pour toutes les constructions. L'introduction de cette souplesse dans la forme des toits a pour but de faciliter les projets de construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, favorisant notamment la création de toiture végétalisée.
- **Point n°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)** - Si la pente des volumes principaux est règlementée en zone UB (cf. notamment le point précédent autorisant les toitures-terrasses), le règlement de cette zone ne spécifie pas la nécessité de constituer deux pans, comme c'est le cas en zone UA.
Afin d'éviter la réalisation de toiture pouvant être problématique en matière d'insertion paysagère, la commune souhaite spécifier la nécessité de réaliser deux pans en cas de pente des volumes principaux comprise entre 45 et 52°.
- **Point n°6 – Réécriture de la règle relative à l'aspect des clôtures en zone UB** - Ce point a pour objectif de réviser les dispositions réglementaires relatives à l'aspect des clôtures en zone UB, afin de les clarifier pour faciliter l'instruction des demandes. Dans un souci de meilleure lisibilité, la nouvelle rédaction distingue clairement les obligations applicables aux clôtures en limite d'emprise publique de celles concernant les clôtures en limite séparative. L'article 11 de la zone UB est ainsi réécrit pour simplifier et clarifier les règles relatives à l'aspect des clôtures en limite d'emprise publique ainsi que pour renforcer les dispositions en faveur de la nature en ville pour les clôtures en limite séparative.
- **Point n°7 – Adaptation de la réglementation relative aux balcons en surplomb de voie publique en zone UA (article 11)** - La réglementation actuelle interdit les balcons en saillie sur la rue et impose leur enchâssement, mais la formulation manque de clarté et pose des difficultés d'interprétation. De plus, l'obligation d'enchâssement, inspirée du bâti traditionnel, n'a pas démontré de réelle plus-value urbaine. Il est donc proposé de supprimer l'obligation d'enchâssement et de réaffirmer clairement l'interdiction des balcons en surplomb de la voie publique.
- **Point n°8 – Ajout d'usage autorisé en secteur de zone NJ** - La commune dispose à l'Est de son ban d'une zone Nj destinée à la création de jardins familiaux.
La commune souhaite compléter l'usage actuel de la zone NJ, dédiée aux jardins familiaux, en y autorisant l'installation d'agrès et de buts sportifs pour répondre aux besoins en loisirs

et activités sportives. Cette évolution, dans un secteur STECAL, reste strictement encadrée pour garantir son intégration dans l'environnement naturel, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Les principales modifications portent sur :

- Article 2 : autorisation d'aménagements non clos à vocation sportive ou de loisirs, excluant tout bâtiment fermé.
- Article 9 : définition d'une emprise maximale de 6 m² pour les abris de jardin et 45 m² pour les équipements sportifs par unité foncière (moins de 2 % de la surface totale de la zone).
- Article 10 : limitation de la hauteur à 3,50 m pour tous les aménagements concernés.
- Article 11 : exigences d'aspect extérieur (crépi ou bois) maintenues uniquement pour les abris de jardin, non applicables aux équipements sportifs légers.

- **Point n° 9 – Modification des modalités d'implantation de constructions annexes en zone UB (article 6)** - Actuellement, le règlement de la zone UB interdit toute construction en avant de la ligne d'appui des bâtiments voisins, ce qui a entraîné de nombreux refus d'autorisations sans réel fondement urbanistique. La commune, ne disposant pas de trame bâtie structurée, souhaite assouplir cette règle pour permettre l'implantation de constructions annexes à l'avant de la construction principale. Cette évolution, motivée par la rareté du foncier, sera toutefois encadrée afin de limiter l'impact paysager, notamment en fixant des conditions de taille et de forme pour ces annexes.

- **Point n° 10 : autorisation des dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à titre dérogatoire en zones UA et UB (article 6 et 7)** - Pour favoriser les travaux de rénovation énergétique, ce point vise à autoriser, à titre dérogatoire, la pose d'une isolation thermique extérieure sur les constructions existantes en zones UA et UB, y compris celles non conformes aux règles d'implantation actuelles du PLU (articles 6 et 7). Deux précisions sont apportées : une épaisseur maximale est fixée pour les isolations sur les constructions non conformes et un surplomb jusqu'à 10 cm sur l'espace public est autorisé, sous réserve d'accord du gestionnaire du domaine public.

- **Point n° 11 : Modification des dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations en zones UA et UB (article 13)** - Dans une logique de lutte contre l'artificialisation des sols et de promotion de la nature en ville, la commune propose de modifier l'article 13 du PLU afin de renforcer les exigences en matière d'espaces végétalisés.

Les principales évolutions sont :

- Obligation de pleine terre : instauration d'un taux minimal de surfaces plantées en pleine terre, remplaçant la notion plus large d'espaces plantés ou engazonnés.
- Différenciation selon le type de projet : règles plus strictes pour les constructions nouvelles et extensions ; règles assouplies pour les projets de réhabilitation, afin de tenir compte des contraintes du bâti existant.
- Différenciation selon la zone :
 - En zone UA (centre historique) : 20 % de pleine terre minimum ; les aires de stationnement végétalisées et toitures végétalisées peuvent être comptabilisées.
 - En zone UB (secteurs pavillonnaires) : 35 % de pleine terre minimum, seules les surfaces réellement en pleine terre sont comptabilisées et obligation de planter : 1 arbre à haute tige adulte pour 100 m² de pleine terre imposée et 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

- **Point n° 12 : Obligation de dispositif d'énergie renouvelable pour les opérations d'habitat collectif en zone UB** - Afin de favoriser la transition énergétique et réduire les émissions de gaz à effet de serre, la commune introduit un nouvel article 15 dans le PLU, imposant l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable pour les opérations d'habitat collectif. Cette obligation s'appliquera uniquement en zone UB, à partir de quatre logements créés, afin de ne pas impacter les projets individuels ou familiaux.

- **Point n°13 : Autorisation des clôtures en zone N (article 2)** - Afin de se conformer au Code civil, qui reconnaît à tout propriétaire le droit de clôturer sa parcelle, la commune modifie le règlement de la zone N pour autoriser explicitement les clôtures à l'article 2. Il est rappelé que les clôtures en zones N et A restent encadrées par l'article L.372-1 du Code de l'environnement, notamment depuis la loi sur l'enrillagement des espaces naturels.

Analyse du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Bootzheim

- **Point n°1 – Recalage du secteur de zone UBa rue de la Forêt afin d'y inclure la construction principale existante à l'approbation du PLU.**
Cette correction d'une erreur matérielle vise à intégrer une construction existante dans le zonage approprié. L'ajustement, portant sur une surface très limitée déjà urbanisée, n'a pas d'incidence environnementale. Ce point n'est donc pas de nature à être incompatible avec le SCoT de Sélestat et sa Région.
- **Point n°2 - Création de dispositifs réglementaires de Préservation et de renforcement de la végétation aux abords de l'Ischert** - Les abords de l'Ischert sont identifiés comme un corridor écologique dans le SCoT de Sélestat et sa Région. Les mesures proposées, visant à préserver et renforcer la continuité écologique, s'inscrivent pleinement dans les orientations du SCoT en matière de biodiversité et de trame verte et bleue. Ce point est donc compatible avec le SCoT de Sélestat et sa Région.
- **Point n°3 – Suppression de l'emplacement réservé A1** – La suppression de cet emplacement réservé, devenu sans objet, n'est pas de nature à être incompatible avec le SCoT de Sélestat et sa Région.
- **Point n°4 – Autorisation des toitures plates en zone UB (article 11)** - L'ouverture aux toitures plates dans un tissu pavillonnaire déjà largement urbanisé et hétérogène ne génère pas d'impact paysager significatif. De plus, si ces toitures sont végétalisées, elles peuvent contribuer positivement à la qualité de l'air et à la réduction des émissions. Cette évolution réglementaire est donc compatible avec le SCoT de Sélestat et sa Région.
- **Point n°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)** - La proposition d'évolution du règlement écrit ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT de Sélestat et sa Région. Elle est au contraire susceptible d'avoir une incidence positive en contribuant à une meilleure insertion paysagère des futurs projets.
- **Point n°6 – Réécriture de la règle relative à l'aspect des clôtures en zone UB** - La proposition d'évolution du règlement vise à clarifier la règle pour faciliter l'instruction, ce qui ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT. Par ailleurs, le renforcement des dispositions en faveur de la nature en ville pour les clôtures en limite séparative est en cohérence avec le SCoT de Sélestat et sa Région et s'inscrit pleinement dans l'orientation de préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).
- **Point n°7 – Adaptation de la réglementation relative aux balcons en surplomb de voie publique en zone UA (article 11)** - Ce point ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT de Sélestat et sa Région.
- **Point n°8 – Ajout d'usage autorisé en secteur de zone NJ** - Cette évolution introduit un nouvel usage limité et strictement réglementé, il ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT de Sélestat et sa Région.

- **Point n° 9 – Modification des modalités d'implantation de constructions annexes en zone UB (article 6) -** Ce point s'inscrit dans une logique d'optimisation du tissu bâti existant, en cohérence avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), il ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT de Sélestat et sa Région.
- **Point n° 10 : autorisation des dispositifs d'isolation extérieure des constructions existantes à titre dérogatoire en zones UA et UB (article 6 et 7) -** Cette modification s'inscrit pleinement dans l'orientation du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) visant à maîtriser les dépenses et les besoins énergétiques.
- **Point n° 11 : Modification des dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations en zones UA et UB (article 13) -** La proposition d'évolution du règlement écrit s'inscrit dans les orientations de préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue et de pérennisation de la qualité paysagère du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).
- **Point n° 12 : Obligation de dispositif d'énergie renouvelable pour les opérations d'habitat collectif en zone UB -** La proposition d'évolution du règlement écrit est en cohérence avec le SCoT de Sélestat et sa Région, elle s'inscrit pleinement dans les orientations de maîtrise des dépenses et des besoins en énergie.
- **Point n° 13 : Autorisation des clôtures en zone N (article 2) -** Cette clarification vise à éviter toute illégalité réglementaire et n'est de ce fait, pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT de Sélestat et sa Région.

II. DÉCISIONS

Il est demandé au Bureau Syndical,
Sur la proposition du Président,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-40 et L. 132-9

VU la délégation donnée au Bureau par délibération du Comité Syndical le 16 septembre 2020 laquelle lui permet de délivrer « l'expression des avis ou accords réglementairement exigés dans le cadre des procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme ; le PETR, en tant qu'établissement public en charge d'un SCoT, est en effet appelé à exprimer divers avis ou accords à l'occasion de l'élaboration ou de la gestion des documents locaux d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du SCoT ou dans les territoires limitrophes ; ces avis doivent généralement être exprimés dans un délai de trois mois à compter de la réception des dossiers ; la délégation au bureau permet au PETR d'exprimer ces avis ou accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du comité syndical »

VU le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Bootzheim

Considérant qu'il appartient au Bureau d'émettre un avis du PETR Sélestat Alsace Centrale sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bootzheim en tant que personne publique associée à son élaboration

APPROUVE l'analyse du projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Bootzheim présentée en rapport.

ÉMET un avis favorable sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Bootzheim.

CHARGE M. le Président des formalités afférentes au présent avis.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité.

Mise en ligne le 11/09/2025

À SELESTAT, le **11 SEP. 2025**

Pour extrait conforme
Le Président,
Patrick BARBIER
p.d.le Directeur général des services
Philippe STEEGER



La présente décision, à supposer qu'elle fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Strasbourg ou d'un recours gracieux auprès du Président, étant précisé que celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.