

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE D'

**OTTROTT**

## **PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT**

Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité du PLU  
**ENQUETE PUBLIQUE**

Vu pour être annexé à l'arrêté du .....  
A Ottrott le ....

Le Maire

Claude DEYBACH





**Projet du Clos des Délices**  
**Déclaration de projet emportant**  
**mise en compatibilité du PLU d'Ottrott**

**Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint**

**Date :** 05 septembre 2016, 16h00

**Lieu :** Mairie d'Ottrott

**Ordre du jour :**

- ❖ Examen conjoint du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Ottrott
- ❖ Avis des personnes publiques associées.

**Personnes présentes :**

M. Claude DEYBACH, Maire d'Ottrott  
M. Francis VOEGEL, Mairie d'Ottrott, adjoint

M. Pierre FEHRNBACH, Direction départementale des Territoires  
Mme Virginie RONAT, Direction départementale des Territoires

Mme Nathalie NOUKNAF, ATIP, Responsable des PLUi et des projets de territoire  
Mme Charlotte SALLET, ATIP, Territoire Nord, Chef de projet

**Personnes excusées :**

M. le Directeur général de l'Agence Régionale de Santé d'Alsace  
M. le Président de la Chambre d'Agriculture de la Région Alsace  
M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin  
M. le Président de la Chambre des Métiers Alsace  
M. le Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin  
M. le Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges

**Personnes absentes :**

M. le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Molsheim  
M. le Chef de Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Bas-Rhin  
M. le Président de la Région Alsace, Champagne-Ardenne, Lorraine  
M. le Président de la Communauté de Communes du Canton de Rosheim

M. le Maire souhaite la bienvenue à l'ensemble des personnes présentes et démarre la séance. Il rappelle le contexte du Clos des Délices, hôtel 4 étoiles qui doit aujourd'hui se mettre en conformité par rapport aux évolutions règlementaires, notamment en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il rappelle également les enjeux économiques du projet porté par le Clos des Délices, du fait de la création d'emploi que cela engendre.

#### **Présentation du Projet par Charlotte SALLET, ATIP**

Charlotte SALLET fait une présentation du projet du Clos des Délices, des étapes de la procédure de déclaration de projet et rappelle les adaptations à apporter au PLU d'Ottrott à savoir :

- L'extension de la zone UEb et la création d'un sous-secteur UEb1
- L'autorisation des locaux à usage d'habitation destinés aux apprentis et aux saisonniers (article 2 du règlement de la zone UE)
- L'autorisation des toitures terrasses (article 11 du règlement de la zone UE)
- L'adaptation de la réglementation des hauteurs des constructions (article 10 du règlement de la zone UE).

Elle rappelle que suite à l'avis en date du 16 août 2016, le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale

La parole est ensuite laissée aux personnes publiques associées à la réunion.

#### **La Direction Départementale des Territoires (DDT) du Bas-Rhin, représentée par M. FEHRNBACH et Mme RONAT**

---

Mme RONAT souligne qu'il est fait mention dans la partie cadre règlementaire du volet de mise en compatibilité que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale. Ce point mérite d'être étayer.

Mme RONAT soulève :

- une erreur dans le tableau du rapport de présentation une fois modifié sur le total de la surface de la zone UE,
- une erreur dans le volet relatif au projet concernant le nombre de places de stationnement. En effet, les places de stationnement supplémentaires pour l'espace restauration n'est pas de 14 mais de 16 places.

Concernant les modifications apportées au règlement, la DDT s'interroge sur l'intérêt de préciser que les logements sont destinés également aux apprentis et personnel saisonnier à partir du moment où ce personnel est nécessaire pour l'activité. Il est décidé de revoir la rédaction de cet article et de noter cette précision dans la justification de la modification de la règle.

De même, toujours dans le règlement, Mme RONAT précise qu'il est préférable de parler de surface de plancher plutôt que de surface totale, notamment en vue de l'instruction du futur permis de construire.

M. FEHRNBACH soulève le fait qu'il conviendrait de compléter dans le volet projet l'argumentation sur l'intérêt général du projet en expliquant les impacts positifs et négatifs du projet, notamment au vu de l'extension de la zone UEb au dépend de la zone Na.

Mme NOUKNAF rappelle qu'une solution était de réduire le recul de 15 m par rapport à la route départementale. Cette dernière n'a pas été retenue afin de limiter les impacts par rapport à la route départementale, d'où l'implantation du nouveau bâtiment sur l'arrière du site.

Les services de l'Etat n'ayant pas d'autre remarque sur le projet, M. DEYBACH rappelle également qu'au moment du POS, cette zone visée par l'extension de la zone UEb était une zone urbaine qui a été reclassée en zone N afin de limiter au maximum les zones U sur le territoire sans anticiper sur un projet de mise aux normes ou d'extension de l'activité existante.

#### **Avis des personnes publiques associées excusées**

---

M. DEYBACH rappelle l'avis transmis par la Chambre d'Agriculture.

Mme NOUKNAF rappelle l'avis transmis par le Conseil Départemental et précise que les autres personnes publiques associées excusées n'ont pas de remarque sur le projet.

Ces avis sont joints au présent procès-verbal en annexe.

M. DEYBACH clos les débats et remercie l'ensemble des personnes présentes.

## ANNEXE : Avis des personnes publiques excusées

### Avis de la Chambre d'Agriculture :

---

**De :** TREIBER Alexandre  
**Envoyé :** jeudi 11 août 2016 09:40  
**À :** SENBAGARAJ Lavanya  
**Objet :** DP et mise en compatibilité PLU OTTROT

Bonjour,

Dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'OTTROT concernant le projet d'extension du Clos des Délices, nous vous prions de bien vouloir excuser la Chambre d'Agriculture qui ne pourra être représentée à la réunion d'examen conjoint du lundi 5 septembre 2016.

Après analyse du dossier, la Chambre d'Agriculture n'a pas de remarques particulières à formuler, dans la mesure où :

- le projet n'est pas consommateur de foncier actuellement dédié à l'activité agricole ;
- le projet n'a pas d'impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles du territoire concerné.

Cordialement.

### Avis du Conseil Départemental du Bas Rhin :

---

**De :** TOUITOU Thierry **De la part de** BAL Urbanisme - PPA  
**Envoyé :** vendredi 2 septembre 2016 14:52  
**À :** Mairie d'Ottrott  
**Objet :** PLU Ottrott - Déclaration de projet

Bonjour Monsieur le Maire,

Nous vous prions de nous excuser de ne pouvoir assister à la réunion d'examen conjoint ce lundi 5 septembre.

Après avoir pris bonne connaissance de votre dossier, nous souhaitons juste vous indiquer qu'il pourrait s'avérer nécessaire à l'avenir de renforcer sur la route départementale le dispositif de sécurisation de l'accès à cet établissement (par l'aménagement d'îlots en dur, à la charge de votre commune, en tenant compte de la situation des établissements à proximité : Le Moulin, Les Naiades).

Bien cordialement,

**De :** FIX Severine [mailto:sfix@cm-alsace.fr]

**Envoyé :** lundi 8 août 2016 15:29

**À :** 'mairie@ottrott.fr' <mairie@ottrott.fr>

**Objet :** PLU de la Ville d'Ottrott



**Chambre de Métiers d'Alsace**

Monsieur le Maire,

Nous vous informons que la Chambre de Métiers d'Alsace n'a pas d'observation particulière à formuler quant au projet de PLU de la Ville d'Ottrott

Pour toute information complémentaire à ce sujet, vous pouvez contacter Monsieur Eric JAEGLE, animateur économique du secteur de Mutzig au 03.88.38.44.90.

Avec nos très cordiales salutations.



Séverine FIX  
Direction des affaires économiques





ARRIVÉ LE  
29 AOUT 2016  
MAIRIE D'OTTROTT

Mairie d'Ottrott  
**M. Claude DEYBACH**  
**Maire**  
46 Rue Principale  
BP 40129 OTTROTT  
67213 OBERNAI CEDEX

Dossier suivi par :  
Stéphanie TREGER  
+ 33 (0)3 88 75 24 72  
s.treger@strasbourg.cci.fr

Strasbourg, le 25 AOUT 2016  
JLHe/ST

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 8 août 2016, vous avez invité la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin à participer à la réunion des personnes publiques associées du 5 septembre 2016 en lien avec la déclaration de projet concernant « Le Clos des Délices » emportant la mise en compatibilité du PLU d'Ottrott.

Je vous remercie de bien vouloir excuser l'absence de la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin à cette réunion.

Les éléments contenus dans le dossier qui nous a été transmis n'appellent pas d'observation de notre part.

Le dossier présente de façon claire les enjeux rattachés au projet porté par la SCI « Le Domaine Schaezel » ainsi que les évolutions rendues nécessaires du PLU de la commune et que nous encourageons.

Si vous rencontrez une difficulté particulière relevant de notre compétence dans le cadre du déroulement de ce projet, je vous invite à vous rapprocher de la Direction de l'Aménagement du Territoire de la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin qui se tient à votre disposition pour vous accompagner dans votre démarche et dans la recherche de solutions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean-Luc HEIMBURGER  
Président

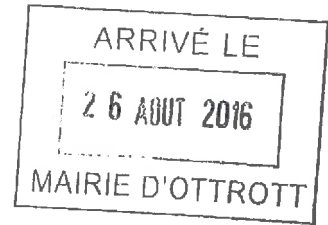




Commissariat - 111 - 111



PRÉFET DU BAS-RHIN



Pôle émetteur : Santé et Risques  
Environnementaux

Affaire suivie par : Alain SCHMITT  
Courriel : ars-alsace-sante-  
environnement@ars.sante.fr

Téléphone : 03 88 76 79.86  
Télécopie : 03 59 81 16 15

Réf : DSP/SRE67/CP/AS/2016/08 n° 1242

Monsieur le Maire  
Mairie  
46, rue Principale  
BP 40129 OTTROT  
67213 OBERNAI CEDEX

Objet : Plan local d'urbanisme  
Déclaration de projet valant mise en compatibilité  
Réunion d'examen conjoint du 5 septembre 2016

Strasbourg, le

23 AOUT 2016

Monsieur le Maire,

Par lettre en date du 4 août 2016, vous m'avez convié à la réunion relative à l'objet susvisé.

En réponse, j'ai l'honneur de vous informer que mes services ne pourront assister à celle-ci, le 5 septembre 2016 à 15h00, étant déjà retenus par d'autres obligations.

Mes services ont transmis leurs observations à la Direction Départementale des Territoires qui nous représentera lors de cette réunion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet,  
P/le Délégué territorial d'Alsace,  
L'ingénieur d'études sanitaires

Christophe PIEGZA

