**HAUT-RHIN**

PAYS RHIN-BRISACH
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# ENQUÊTE PUBLIQUE

**du mardi 8 septembre 2020 au lundi 12 octobre 2020**

**Francis KOLB, Solange GARIN et**
**Yvette BAUMANN**
**Commissaires enquêteurs**

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**
**de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach**

# ANNEXES

# LISTE DES ANNEXES

**ANNEXE 1- Arrêté du Tribunal Administratif en date du 10.03.2020**

**ANNEXE 2- Arrêté mettant à l'enquête publique le PLUi en date du 11.08.2020**

**ANNEXE 3- Procès-verbal de synthèse en date du 15.10.2020**

**ANNEXE 4- Mémoire en réponse de la CCPRB Tome 1 en date du 5.11.2020**

**Mémoire en réponse de la CCPRB Tome 2 en date du 5.11.2020**

**Mémoire en réponse de la CCPRB Tome 3 en date du 5.11.2020**

**Mémoire en réponse de la CCPRB Atlas cartographique**

# ANNEXE 1

**Arrêté du Tribunal Administratif en date du 10.03.2020**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

10/03/2020

N° E20000026 /67

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 29/02/2020, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté de Communes PAYS DE BRISACH demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*L'Elaboration d'un Plan Local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Pays Rhin-Brisach ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** :Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

**Président :**

Monsieur Francis KOLB

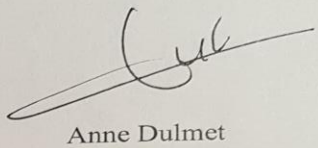
**Membres titulaires :**

Madame Solange GARIN
Madame Yvette BAUMANN

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, les membres de la commission d'enquête sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté de Communes PAYS DE BRISACH et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Strasbourg, le 10/03/2020.
Pour le président du Tribunal,
La première conseillère



Anne Dulmet

# ANNEXE 2

**Arrêté mettant à l'enquête publique le PLUi en date du  11.08.2020**

PAYS RHIN-BRISACH
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**ARRÊTÉ N° 2020/05**
**mettant à l'enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**

**Le Président de la Communauté de Communes,**

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et R 153-8 ;

**VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L123-3 et R123-9 ;

**VU** la délibération du Conseil de la Communauté de Communes Essor du Rhin du 21 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi sur leur territoire ;

**VU** la délibération du Conseil de la Communauté Communes Pays de Brisach du 5 octobre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi sur leur territoire ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 9 juin 2016 portant fusion de la Communauté de Communes Essor du Rhin et de la Communauté de Communes Pays de Brisach au 1er janvier 2017 ;

**VU** la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach du 27 mars 2017 décidant la fusion des deux procédures PLUi en cours afin de couvrir l'intégralité du périmètre de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach ;

**VU** la délibération du Conseil Communautaire du 28 octobre 2019 tirant le bilan de la concertation, et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VU** la délibération du Conseil Communautaire du 10 février 2020 arrêtant une seconde fois à l'identique le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

**VU** la décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 10 mars 2020 désignant la commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :
Président : Monsieur Francis KOLB, Directeur des Services Techniques de la fonction publique territoriale (retraité)
Membres titulaires : Madame Solange GARIN, Ingénieur en Chef du Génie Sanitaire (retraitée) et Madame Yvette BAUMANN, Contrôleur Principal de la DGFIP (retraitée).

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1ER**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Pays Rhin Brisach, destiné à définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes ainsi que la réglementation d'urbanisme relative à l'utilisation des sols.

**ARTICLE 2**

La durée de l'enquête publique sur ce projet est fixée à 34 jours consécutifs du mardi 8 septembre 2020 à 8h30 au lundi 12 octobre 2020 à 12h.

**ARTICLE 3**

Monsieur Francis KOLB, Directeur des Services Techniques de la fonction publique territoriale (retraité), a été désigné en tant que Président de la commission d'enquête.
Ladite commission d'enquête est également composée de deux membres titulaires : Mme Solange GARIN, Ingénieur en Chef du Génie Sanitaire (retraitée) et Madame Yvette BAUMANN, Contrôleur Principal de la DGFIP (retraitée).

**ARTICLE 4**

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête pourront être consultés au siège de la Communauté de Communes (désignée siège de l'enquête publique) ainsi que dans les mairies des communes membres de l'intercommunalité, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux et selon les modalités détaillées dans le tableau suivant :

| Lieux | Adresse | Éléments consultables au format numérique sur poste informatique | Éléments consultables au format papier |
|---|---|---|---|
| Communauté de Communes désignée siège de l'enquête publique | 16 rue de Neuf-Brisach BP 20045 - 68600 VOLGELSHEIM | Dossier complet | Dossier complet |
| Mairie d'Algolsheim | 10 Grand'Rue 68600 ALGOLSHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie d'Appenwihr | 6 rue Principale 68280 APPENWIHR | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie d'Artzenheim | 19 rue du Sponeck 68320 ARTZENHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Balgau | Place du Curé Didierjean 68740 BALGAU | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Baltzenheim | 20 rue Principale 68320 BALTZENHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | éléments réglementaires |
| Mairie de Biesheim | 13 Grand'Rue 68600 BIESHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Blodelsheim | 39 rue du Général de Gaulle 68740 BLODELSHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Dessenheim | 14 Grand'Rue 68600 DESSENHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Durrenentzen | 24 rue de l'Ill 68320 DURRENENTZEN | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Fessenheim | 35 rue de la Libération 68740 FESSENHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Geiswasser | 2 rue de l'Église 68600 GEISWASSER | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Heiteren | 4 route de Strasbourg 68600 HEITEREN | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Hettenschlag | 10 rue de Dessenheim 68600 HETTENSCHLAG | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Hirtzfelden | 17 A rue de la République 68740 HIRTZFELDEN | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Kunheim | 56 rue Principale 68320 KUNHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Logelheim | 1 place du Général de Gaulle 68280 LOGELHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Mairie de Munchhouse | 2 rue de Hirtzfelden 68740 MUNCHHOUSE | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Nambsheim | 3 rue du Rhin 68740 NAMBSHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Neuf-Brisach | 4 rue de l'Hôtel de Ville 68600 NEUF-BRISACH | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie d'Obersaasheim | 22 rue du Maréchal Leclerc 68600 OBERSAASHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Roggenhouse | 4 rue d'Ensisheim 68740 ROGGENHOUSE | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Rumersheim-le-Haut | 3 rue des Lilas 68740 RUMERSHEIM-LE-HAUT | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Rustenhart | 2 rue de l'Église 68740 RUSTENHART | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie d'Urschenheim | 5 rue de la 1ère Armée Française 68320 URSCHENHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Vogelgrun | 4 Grand'Rue 68600 VOGELGRUN | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Volgelsheim | 16 rue de la Paix 68600 VOLGELSHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Weckolsheim | 21 rue Principale 68600 WECKOLSHEIM | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |
| Mairie de Widensolen | 15 rue de l'Église 68320 WIDENSOLEN | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | éléments réglementaires |
| Mairie de Wolfgantzen | 35 rue Principale 68600 WOLFGANTZEN | Dossier complet | Plans de zonage, OAP sectorielles et éléments réglementaires |

Le dossier d'enquête publique se compose :

- Du projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire une première fois le 28 octobre 2019, puis une seconde fois à l'identique le 10 février 2020 ;
- D'une note de présentation relatant les éléments de l'article R.123-8 du code de l'environnement ;
- De l'avis de l'autorité environnementale en date du 3 février 2020 portant sur l'évaluation environnementale du projet de PLUi arrêté ;
- Du bilan de la concertation détaillé dans la première délibération arrêtant le projet de PLUi (pièce n°1.f. du Rapport de Présentation du projet de PLUi arrêté) ;
- Des avis et observations émis lors de la consultation sur le projet de PLUi arrêté.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique complet et consigner ses observations sur les registres d'enquête déposés au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies concernées (détails dans le tableau ci-dessus) ou les adresser par écrit au Président de la commission d'enquête, au siège de l'enquête à la Communauté de Communes (16 rue de Neuf-Brisach BP 20045 - 68600 VOLGELSHEIM).

Le dossier d'enquête publique complet sera également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes : https://www.paysrhinbrisach.fr/ pendant toute la durée de l'enquête.
En outre, le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations sur le registre dématérialisé tenu à sa disposition sur le site internet suivant : https://www.registre-dematerialise.fr/2068 pendant toute la durée de l'enquête.

**ARTICLE 5**

L'évaluation environnementale du projet de PLUi arrêté et son résumé non technique sont compris dans le rapport de présentation du projet conformément aux articles L104-4 et R.151-3 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 6**

La commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres se tiendra à la disposition du public lors de permanences, selon les modalités détaillées dans le tableau suivant :

| Lieux | Dates | Horaires |
|---|---|---|
| Siège de la Communauté de Communes | mardi 8 septembre | 09h-11h |
| | lundi 12 octobre | 9h-12h |
| | mardi 22 septembre | 14h-16h |
| Mairie d'Algolsheim | lundi 28 septembre | 14h-16h |
| Mairie d'Appenwihr | mercredi 9 septembre | 09h-11h |
| Mairie d'Artzenheim | lundi 14 septembre | 14h-16h |
| Mairie de Balgau | mardi 15 septembre | 16h-18h |
| Mairie de Baltzenheim | lundi 5 octobre | 10h-12h |
| Mairie de Biesheim | mardi 29 septembre | 15h-17h |
| Mairie de Blodelsheim | jeudi 17 septembre | 15h-17h |
| Mairie de Dessenheim | mercredi 30 septembre | 9h-11h |
| Mairie de Durrenentzen | jeudi 10 septembre | 17h-19h |
| Mairie de Fessenheim | jeudi 24 septembre | 15h-17h |
| Mairie de Geiswasser | mardi 29 septembre | 15h-17h |
| Mairie de Heiteren | vendredi 11 septembre | 09h-11h |
| Mairie de Hettenschlag | samedi 12 septembre | 09h-11h |
| Mairie de Hirtzfelden | jeudi 10 septembre | 10h-12h |
| Mairie de Kunheim | mardi 15 septembre | 15h-17h |
| Mairie de Logelheim | samedi 19 septembre | 09h-11h |
| Mairie de Munchhouse | lundi 21 septembre | 16h-18h |
| Mairie de Nambsheim | vendredi 25 septembre | 15h-17h |
| Mairie de Neuf-Brisach | mardi 6 octobre | 15h-17h |
| Mairie d'Obersaasheim | vendredi 18 septembre | 14h-16h |
| Mairie de Roggenhouse | mardi 15 septembre | 11h-13h |
| Mairie de Rumersheim-le-Haut | jeudi 8 octobre | 15h-17h |
| Mairie de Rustenhart | mardi 6 octobre | 09h-11h |
| Mairie d'Urschenheim | jeudi 8 octobre | 09h-11h |
| Mairie de Vogelgrun | mercredi 7 octobre | 09h-11h |
| Mairie de Volgelsheim | mercredi 7 octobre | 14h-16h |
| Mairie de Weckolsheim | jeudi 1 octobre | 14h-16h |

| | | |
|---|---|---|
| Mairie de Widensolen | jeudi 1 octobre | 08h-11h |
| Mairie de Wolfgantzen | samedi 26 septembre | 09h-11h |

**ARTICLE 7**

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 4, les registres seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête.

Le Président de la commission d'enquête transmet dans un délai de 30 jours au Président de la Communauté de Communes Pays-Rhin-Brisach le dossier d'enquête avec le rapport de la commission d'enquête publique ainsi que les conclusions motivées de la commission sur le projet de PLUi arrêté soumis à l'enquête publique.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant un an ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes.

Une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête sera également adressée par M. le Président de la Communauté de Communes à la préfecture du Haut-Rhin, ainsi qu'à la sous-préfecture de Colmar pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

**ARTICLE 8**

Le maître d'ouvrage du projet de PLUi est la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach.

Toute information relative à l'enquête publique peut être demandée par écrit à Monsieur Gérard HUG, Président de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach, au siège la Communauté de Communes (16 rue de Neuf-Brisach BP 20045 - 68600 VOLGELSHEIM).

**ARTICLE 9**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, L'ALSACE et les Dernières Nouvelles d'Alsace.

Cet avis sera affiché notamment au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes membres.

Il sera également publié sur le site Internet de la Communauté de Communes : https://www.paysrhinbrisach.fr/

**ARTICLE 10**

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, le Conseil Communautaire se prononcera par délibération sur l'approbation du PLUi.

**ARTICLE 11**

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Colmar
- M. Le Préfet du Département du Haut-Rhin,
- Aux membres de la commission d'enquête

Pour exécution, chacun en ce qui le concerne.

Fait à Volgelsheim, le 11 AOUT 2020
Le Président

Gérard HUG

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ★ PAYS RHIN - BRISACH ★

Transmis en Préfecture pour exercice du contrôle de légalité le : 11 AOUT 2020
Affiché le :

# ANNEXE 3

**Procès-verbal de synthèse en date du 15.10.2020**

PV de synthèse

**Observations résultant des consultations avant enquête publique** 17
AVIS DES PPA 17
AVIS DE L'ETAT 17
AVIS du Conseil Départemental du Haut-Rhin 18
Le SCOT Mulhouse Alsace Agglomération 18
Chambre d'Agriculture 18
Chambre de Commerce et d'Industrie 19
AVIS DES COMMUNES 19
AVIS DE LA COPENAF 20
AVIS de la MRAE 20

**Observations générales reçues pendant l'enquête publique** 20

**Observations relatives à des intérêts particuliers, reçues pendant l'enquête publique, par commune** 27
ALGOLSHEIM 27
APPENWIHR 27
ARTZENHEIM 28
BALGAU 28
BIESHEIM 32
BLODELSHEIM 33
DESSENHEIM 35
DURRENENTZEN 36
FESSENHEIM 38
GEISWASSER 39
HEITEREN 40
HETTENSCHLAG 43
HIRTZFELDEN 44
KUNHEIM 45
LOGELHEIM 46
MUNCHHOUSE 48
NAMBSHEIM 48
NEUF-BRISACH 49
OBERSAASHEIM 50
ROGGENHOUSE 51
RUMERSHEIM-LE-HAUT 52
RUSTENHART 53
URSCHENHEIM 55
VOGELGRUN 56
VOLGELSHEIM 57
WECKOLSHEIM 57
WIDENSOLEN 58

Ne sont repris dans le PV de synthèse que les avis qui appellent une réponse. Nous vous demandons une réponse à toutes les observation relevées ci-dessous :

# Observations résultant des consultations avant enquête publique

## AVIS DES PPA

### ● AVIS DE L'ETAT

Le préfet n'émet pas d'avis sur le PLUI et note que des évolutions du projet sont nécessaires pour répondre aux exigences légales et réglementaires.
L'avis des services de l'Etat porte principalement sur

- la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain
  L'évaluation des besoins en logements doit être ajustée en prenant mieux en compte les hypothèses démographiques et la mutation du bâti existant.
  Il faut revoir les hypothèses de densification, qui paraissent sous-évaluées.
  L'artificialisation des terres pour l'extension de l'activité économique doit également être réduite.
- les enjeux environnementaux
  Les choix de développement du projet de PLUI doivent évoluer pour réduire au minimum ses impacts sur l'environnement, notamment sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, et des incidences sur les sites Natura 2000.
  La collectivité doit mettre en oeuvre la séquence "Eviter, Réduire, Compenser".
  Des études environnementales exhaustives doivent être réalisées, notamment sur les zones humides.
- la prévention des risques et nuisances
  Les risques naturels sont essentiellement des risques d'inondation, qu'il convient de prévenir en préservant les zones d'expansion des crues, et notamment en y restreignant les possibilités de construction.
  Concernant les risques technologiques, il faut faire figurer dans le règlement graphique les secteurs de risques identifiés.
  Concernant la protection de la ressource en eau, des secteurs à urbanisation différée sont situés dans des périmètres de protection éloignée de captages destinés à la consommation humaine. Le règlement doit être cohérent sur ce point avec le PADD qui fixe l'objectif de "protéger durablement les captages d'eau publics sur le territoire".
  L'ARS relève d'ailleurs que le PLUI ne permet pas d'assurer un niveau de protection suffisant pour la ressource en eau potable.
  Les arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les périmètres de protection doivent être annexés au PLUI de façon à rendre leurs prescriptions opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
- un point de procédure
  En application du CU, les constructions et installations sont interdites à moins de 75 m des routes à grande circulation, dont font partie les D52 et D415. Le

PLUI doit mettre en place cette interdiction, à moins de produire une étude justificative d'une dérogation.

**L'avis des services de l'Etat (DDT, ARS, UDAP) porte sur de nombreux points non repris ci-dessus auxquels nous vous demandons de répondre précisément.**

- ## AVIS du Conseil Départemental du Haut-Rhin

Le Conseil Départemental assortit son avis favorable de quelques observations :

- nécessité de mettre en cohérence les données relatives aux logements sociaux,
- prendre en compte à Geiswasser la servitude liée au barrage agricole de Breisach,
- rectifier l'OAP rue des Cerisiers à Vogelgrun pour tenir compte d'une zone humide,
- rectifier dans le PADD l'utilisation du forage de Geiswasser pour l'alimentation en eau potable,
- rappeler dans les OAP sectorielles concernées le conditionnement de l'ouverture de zones d'extension à la mise en conformité de l'assainissement,
- mentionner dans les OAP concernées d'éviter la construction d'établissements sensibles à proximité des lignes de transport d'électricité,
- solliciter le département lorsque des secteurs ouverts à l'urbanisation et faisant l'objet d'OAP se trouvent le long de RD.

Nous vous demandons comment sont prises en compte ces observations.

- ## Le SCOT Mulhouse Alsace Agglomération

relève une incohérence entre les objectifs chiffrés et les orientations du SCOT Colmar Rhin Vosges qui s'imposent : 2000 m2
maximum pour les surface de vente dans les villages-relais dans l'un, 700 m2 dans l'autre, la première jauge laissant craindre un effet frontière dommageable pour le secteur.
Quelle surface plafond retenue ? Corriger l'incohérence.

- ## Chambre d'Agriculture

La Chambre émet un avis réservé sur la thématique de la consommation du foncier à vocation d'habitation et d'équipements publics, et demande

- de revoir la hiérarchisation des zones AU pour certaines communes,
- pour les nouvelles zones à urbaniser, d'intégrer les zones N et Nj dans l'enveloppe des zones AU et dans les OAP afin de les comptabiliser dans l'enveloppe de la consommation foncière,
- de comptabiliser les espaces urbains à vocation d'équipement et les emplacements réservés hors aménagements de voirie dans le calcul de la consommation foncière et de retirer les articles les autorisant au sein des espaces agricoles et naturels.

La Chambre souhaite que la CCPRB applique la séquence “Eviter Réduire Compenser” en priorisant l’amélioration de la fonctionnalité écologique des milieux sur place plutôt que par création de mesures compensatoires sur des terres agricoles.
Au regard de l’activité agricole, la Chambre prend note du choix de ne retenir que des zones de constructibilité restreinte liées à des projets identifiés
Ce choix risque d’empêcher le développement agricole à l’heure où l’activité agricole est en pleine mutation. C’est pourquoi la Chambre demande des garanties sur les possibilités de procédures légères d’évolution du PLUI pour coller au plus près à l’évolution agricole.

- Chambre de Commerce et d’Industrie
    - La Chambre demande le classement en 1AUx des terrains couverts par l’ancienne ZAC (site EcoRhéna) et des réserves foncières des industriels de la ZIP Nord, de façon à les rendre constructibles sans révision du document d’urbanisme, ce que ne permet pas le classement actuellement proposé.
    - La Chambre demande d’inscrire au niveau du PADD, dans l’orientation 7, une nouvelle orientation ainsi rédigée :
      *“§7.9 Considérer les résultats de la démarche ERC, appliqués sur les zones économiques, comme l’effort réalisé pour la protection de l’environnement, au titre de l’ensemble des zones économiques inscrites dans le cadre du PLUI, sans qu’il soit à nouveau demandé une nouvelle démarche ERC lors de l’ouverture des ZAE en attente.”*
    - Elle suggère de revoir à la baisse les différents plafonds autorisés pour les surfaces commerciales.
    - Elle demande d’autoriser les dépôts à ciel ouvert dans toutes les zones UX, de façon à ne pas compromettre l’activité d’une entreprise.
    - Elle demande enfin de réduire la taille de l’aire de retournement, dans le sens d’une consommation économe de l’espace et d’une imperméabilisation contrôlée des espaces de circulation.

# AVIS DES COMMUNES

Quatre communes ont émis un avis défavorable. Balgau, Obersaasheim et Rustenhart n’ont pas motivé leur avis défavorable. Vogelgrun a émis un avis défavorable motivé d’une part par sa non satisfaction vis à vis des aménagements de l’Ile du Rhin projetés pour la zone touristique, d’autre part parce qu’elle désapprouve la densité de logements préconisée.
Deux communes ont émis des réserves :

- La commune de Munchhouse a émis un avis favorable avec réserves :
    - supprimer l’ER MUN3,
    - supprimer l’emplacement boisé au niveau de l’OAP de la rue de Hirtzfelden, (la commune a proposé un reboisement à un autre endroit en compensation),
    - intégrer au sein du SCOT Colmar Rhin-Vosges les communes de l’ex comcom Essor du Rhin.

- La commune d’Urschenheim a émis un avis favorable avec une réserve :

classer les parcelles 114, 111, 66, 79 section 4, et 01, 92, 96, 12, 19 section 3 en 1AUa plutôt qu'en 2AUb, comme initialement prévu, pour une constructibilité effective dès la station d'épuration achevée en 2022.
A noter que les 1,2 ha de la zone 2AUb entrent dans les 3 ha autorisés pour la commune en extension du T0, (voir rapport de présentation p 234).

**Comment ces réserves ont-elles été prises en compte ?**

## AVIS DE LA COPENAF

La COPENAF a émis un avis réservé, en demandant notamment que les surfaces des zones économiques restent dans l'enveloppe du SCOT.
La commission estime l'évaluation environnementale insuffisante ; elle ne dispose pas de tous les éléments permettant d'appréhender les impacts agricoles et environnementaux des projets de zones économiques. Elle demande à la CCPRB d'utiliser la séquence ERC pour apprécier l'impact global des zones économiques.

## AVIS de la MRAE

Les hypothèses de travail, économiques et démographiques, et les mesures concrètes de prévention des impacts sur l'environnement ne sont pas à la hauteur des attentes de l'Autorité environnementale.
L'Ae recommande à la CCPRB de reprendre le projet en intégrant les inconnues du développement démographique et économique et les nouveaux enjeux du territoire.
L'Ae relève

- une incompatibilité manifeste avec le SCOT Colmar Rhin Vosges,
- une consommation d'espace excessive pour l'habitat, les équipements publics et les activités économiques
- pas d'analyses sérieuses des incidences sur les sites Natura 2000, des zones humides remarquables, des forêts de protection, et des continuités écologiques

**L'Ae considère que le dossier est trop éloigné des exigences réglementaires et techniques en matière de prise en compte de l'environnement, et demande d'être à nouveau saisie après amélioration du dossier.**

# Observations générales reçues pendant l'enquête publique

(Les numéros entre parenthèses renvoient aux observations dans le registre dématérialisé avec leurs pièces jointes).

- M. PETER Christophe, agriculteur à Blodelsheim, remarque que la volonté du PLUI de limiter la constructibilité agricole ne garantit pas le potentiel de développement agricole.

Même si le plan peut évoluer, les procédures sont souvent trop longues pour répondre à des opportunités de filières ou de projets agricoles. (n°59)
Ceci rejoint une préoccupation de la Chambre d'Agriculture.
Comment comptez-vous remédier à cette difficulté ?

- M. ANTONY François, 15 rue du Canal à Blodelsheim s'inquiète du devenir des abris de jardins et autres refuges, qui constituent un patrimoine historique, et sont classés en zone naturelle (N). Ceci concerne la commune de Blodelsheim, mais peut-être également d'autres communes. Sont-ils menacés par leur classement en zone naturelle ? (n°64)

- M. ANTONY demande encore où en est le projet de contournement routier nord de la commune de Blodelsheim. Il n'apparaît sur aucun document mis à l'enquête publique. Il avait fait l'objet d'études de l'ADAUHR il y a quelques années.
  Il y a nécessité de développer l'économie locale pour maintenir l'emploi avec la fermeture de la centrale de Fessenheim. Et les zones artisanales, pour être attractives, doivent être desservies depuis l'autoroute.
  Avez-vous un projet de desserte des zones artisanales depuis l'autoroute ? (n°64)

- M. Patrick PERRIER (n°66 et 104), au nom des habitants de la rue de la Hardt à BALGAU, s'oppose au tracé de l'axe routier de liaison de l'A35 vers l'A5, qui passe devant leurs jardins.
  La même observation est faite par :
  - M. GMEINDER Théo (n°114), qui indique des alternatives au nord et au sud des villages,
  - Mme GMEINDER Marie-Paule (n°113), qui dénonce la proximité des habitations,
  - M. BAUMEISTER Patrick (n°111), qui s'oppose à un projet qui nuirait à la tranquillité des habitants, et dénaturerait l'environnement,
  - M. FOURNIER Thomas (n°109), qui rappelle qu'il y a 5 km de champs entre Heiteren et Balgau, plus propices à l'implantation d'une route que le village,
  - M. WALTER Jeremie (n°108), qui dénonce nuisances sonores, pollution, dangers, atteinte à la qualité de vie, …
  - 5 anonymes (n° 112, 110, 107, 106, 105), qui dénoncent le bruit, le danger pour les enfants, ....

  Ils ne sont pas opposés à un axe de délestage pour les poids lourds, mais dans un lieu sans danger pour la santé et la sécurité des habitants.

- M. Christian BRENDLE, Mme Annick BRENDLE, M. Yves KELLER et M. Marc OBERHEIDEN, s'opposent au classement d'une partie de la parcelle 49 Auf dem Algolsheimer Bann d'Obersaasheim en Nb pour permettre l'installation d'une antenne de téléphonie mobile alors que, par une pétition, 324 personnes se sont opposées à cette installation, et que le maire a pris un arrêté d'opposition à déclaration préalable. Ils demandent à ce que cette parcelle soit reclassée en A. (n°55 et 79)
- L'Association AGIR OBER demande le reclassement de la parcelle 49 "Auf dem Algolsheimer Bann" de la zone "Nb" en zone "A" dans le projet du PLUi suite à l'arrêté d'opposition de la Commune pour une demande de construction d'une antenne relais et une pétition disponible réunissant plus de 300 personnes (n°229).

- M. et Mme SIGRIST Bernard et Corinne formulent plusieurs observations par rapport aux OAP de Rustenhart :
    - L'OAP rue de la Chapelle pose des problèmes d'insécurité routière et piétonne.
    - Le statut juridique des terrains compromet le projet
    - Des projets plus petits seraient préférables sur cette zone.
    - Pourquoi n'avoir pas retenu en OAP la zone à l'ouest du lotissement de l'école ?
    - Le PLUI concernant Rustenhart est confus, il ne va pas dans la continuité de ce qui avait été commencé avec le PLU, les OAP ne sont pas corrélées avec le besoin en logements, et la sécurité publique n'est pas assurée
    - Les plans ne sont pas à jour ; les projets de création des zones 1AU et 2AU près de l'École sont déjà prévus par des plans d'aménagement,
    - Dans le PLU 2007 une zone agricole était constructible pour l'agrandissement du lotissement de l'École et les propriétaires ont signé une promesse de vente,
    - Il existe d'autres dents creuses dans le Hirtzfeld (n°120 et 150)

- EDF Hydro Est émet plusieurs observations :
    - Dans la zone aval du déversoir de sécurité de Geiswasser (secteur Ile du Rhin), EDF sollicite que les prescriptions concernant les plantations à conserver et/ou à renforcer (p 8, 9 et 10 du document AOP Thématique - Trame Verte et Bleue) soient intégrées au règlement écrit du PLUI dans le chapitre 15-a zone N stricte (p 142 à 147 du règlement).
    - Dans la zone Usine hydroélectrique/Écluses de Fessenheim, EDF sollicite le classement en UFe de l'ensemble de la zone jusqu'au musoir amont. Cet agrandissement de la zone UFe au niveau de l'usine hydroélectrique et des écluses, au détriment de la zone UFc, permettra une cohérence entre l'amont et l'aval de ces ouvrages. Des précisions pourraient être apportées dans le règlement écrit des secteurs UFc et UFe.
      EDF sollicite également le classement en UFe de la berge à l'est de la maison des énergies.
    - Dans la zone Usine hydroélectrique/Écluses de Vogelgrun, EDF sollicite de même le classement en UFe de l'ensemble de la zone jusqu'au musoir amont. De même devraient être classés en UFe la zone incluant la microcentrale de Breisach, et en UFe et UFc la bande de terrain jusqu'à la digue sur l'Ile du Rhin en rive droite du Grand Canal d'Alsace sur les bans communaux de Vogelgrun et Biesheim, (à sortir de la zone UCa.
      Par contre le terrain privé EDF au nord de la voie d'accès à l'usine hydroélectrique devrait être sorti de la zone UFe pour y autoriser d'autres activités, non définies à ce jour. (n°141 et 270)

- La directrice du CNPE de Fessenheim remarque que la définition du secteur UFe telle que figurant en p 68 du règlement écrit est trop limitante pour les potentiels futurs projets industriels qui pourraient être implantés sur les terrains de réserve foncière de la centrale nucléaire.
  Elle demande de compléter la définition de ce secteur par la phrase suivante :
  "Le secteur UFe pourra également accueillir toute activité industrielle, commerciale, de recherche ou tertiaire." (n°161 et 172)

- Un courrier anonyme concernant Roggenhouse dénonce des modifications de zonage dans certains secteurs alors que les mêmes zonages aussi injustes sont maintenus dans d'autres … (n°193)

- Mme METZ Emmanuelle propose d'aménager à Hirtzfelden une piste cyclable/voie piétonne de la rue de Bâle jusqu'au canal du Rhône au Rhin avec une haie vive permettant une trame verte entre le village et le canal via la maison de la nature. (n°182)
- La même proposition est faite par un "habitant d'Hirtzfelden", anonyme. (n°276)
- M. GUTLEBEN François demande à quel moment les zones AUa2 seront ouvertes à l'urbanisation. Par ailleurs il suggère de prendre des mesures de sécurité "Chemin de Bâle" à Hirtzfelden suite au flux de véhicules se dirigeant vers la Maison de la Nature (élargissement, zones de croisement) (n°181)
- M. SAUVAGEOT François Hirtzfelden président de la maison de la nature, propose différents aménagements (emplacements réservés) le long de la voie qui mène à la maison de la nature. (n°155)

- L'UNICEM du Grand Est demande la retranscription des éléments inscrits précédemment dans le POS de Hirtzfelden et le PLU de Blodelsheim en reclassant les zones graviérables inscrites au titre des ZERC en secteur graviérable au PLUI et non en zone naturelle. (n°173 et 266)

- M. Alexandre VOGEL exprime son désaccord avec l'article AX 7.1 (p 138 du règlement écrit), qui autorise des constructions sur limite séparative. Il demande qu'un recul soit fixé. (n°167)

- Le service instructeur de la commune de Volgelsheim fait 2 observations :
    - Deux marges de recul figurent sur le règlement graphique, sans indication de la distance. Il faut donc compléter : 8m rue de Neuf-Brisach, et 5M rue de la Gare;
    - L'article UX 5.8 du règlement écrit (p 78) stipule que la hauteur maximale hors tout est pour Volgelsheim de 12m, or elle est de 14m suite à une modification simplifiée du PLU en date du 31/03/2015. Il convient donc de rectifier la hauteur maximale pour Volgelsheim et de prévoir une hauteur maximale de 15M comme pour Fessenheim et Wolfgantzen. (n°159)

- Le service instructeur des autorisations d'urbanisme de Colmar Agglomération émet une série d'observations. (n°158)
  (voir lettre en annexe 1)

- UDAP - Direction Régionale des Affaires Culturelles - Préfet de la Région Grand-Est Concerne les normes et règles de stationnement à appliquer en zone UAa du ban de Neuf-Brisach. La Commune a sollicité, dans le cadre des avis à formuler sur le projet du PLUi, l'intégration de normes et règles de stationnement. Deux des propositions formulées n'ont pas été prises en compte dans le règlement arrêté malgré une deuxième sollicitation faite en Janvier 2020 auprès de M. le Président de la CCPRB. Cela étant, l'UDAP, dont sa mission est de prendre des mesures en matière de

préservation du patrimoine bâti et paysager de Neuf-Brisach, s'associe à la demande de la Commune de Neuf-Brisach. Elle demande de limiter les stationnements dans le centre de la Commune compte tenu de la densité de son tissu bâti, les normes et règles de stationnement étant susceptibles d'affecter le paysage urbain et de prévoir des poches de stationnement à proximité des portes d'accès au coeur de Ville. L'UDAP demande donc l'intégration dans le règlement du projet du PLUi Annexe N°1 dans les sous-destinations (1sur2) : "Hébergement Hôtelier et Touristique : 1 Place pour 3 possibilités d'hébergement et sous (2sur2) "Autres équipements recevant du public" : 1 Place/4 personnes (n°143).

- Mme BARRUE Frédérique 63 rue Manin Paris et originaire de la Commune de Baltzenheim émet diverses observations générales concernant Baltzenheim.
  Elle s'offusque de ce que les constructions à toit plat y soient autorisées en zone UA où se trouve un monument historique alors qu'elles sont interdites dans 12 communes, et aussi autorisées dans la zone UB, comme dans 28 communes, en constatant qu'il n'y a pas de zone de transition entre les zones UA et UB.
  En matière d'attractivité résidentielle et touristique elle soulève une certaine fragilité et des difficultés à faire face aux enjeux socio-économiques complexes (vieillissement de la population, chômage, déficit migratoire, etc....).
  Le réseau des pistes cyclables et du cyclotourisme est également identifié comme atout touristique.
  Elle remarque que le développement économique des entreprises implantées le long du Rhin ralenti et la fermeture du site de Fessenheim représentera un impact économique lourd en matière d'emplois. Le projet de la future zone "EcoRhéna" suscite pourtant des espoirs. (n°6)

- M. et Mme WILLIG Lucien 9 rue de Balgau Dessenheim demandent de retirer de l'OAP "1AUa2" la prescription concernant l'accès et le principe de desserte qui prévoit "un barreau nord-sud relié en 2 points à la voirie du lotissement existant rue des Vignes …" et de ne prévoir que le barreau nord-sud débouchant sur la rue de la Forêt au Nord et la rue de l'Eglise au Sud. Il argumente des motifs suivants
  - la zone 1AUa2 n'est pas contigüe au domaine public du fait de deux amorces en espaces verts créées par le lotisseur Domial, ce qui interdit l'utilisation de ces amorces pour relier la voirie au lotissement - rue des vignes - existant ,
  - les prescriptions des 3 autres OAP de Dessenheim concernant leurs dessertes sont différentes et prévoient des amorces Nord/Sud
  - le nombre de logements existants dans ce secteur et ceux à créer sera plus important et impacterait les accès routiers et lotissement rue des Vignes
  - l'aménagement de la zone 1AUa2 tel qu'il est prévu au besoin par une courte voie en impasse ne remplira pas les prescriptions de l'article UAa13 et UC15 du règlement,
  - la création d'une impasse entraînerait une perte importante de foncier ainsi que sur l'ensemble de la zone à aménager selon les dispositions particulières de l'OAP. M. et
  - l'utilisation des deux points d'amorces du lotissement existant serait contraire aux motivations du PLUi qui sont l'économie du foncier et des ressources (Article L110-2 du CE) (n° 126 - 199 - 247)

- Mme STINTZI Martine et Mme KAMMERER Sophie habitant à Logelheim, s'opposent à l'article UA 7.1.6 du règlement qui limite à 25 m la longueur des constructions sur

l'ensemble des limites séparatives en cas de construction sur limite(s) séparative(s). (sauf à Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim). Ceci n'est pas compatible avec le type de constructions existant à Logelheim par exemple. Pourquoi les disparités entre villages ? (n°279 et 280)

- M. GUTHMANN Guy, à propos de l'OAP rue de Balgau à Dessenheim, demande
    - l'alignement du mur ouest de l'OAP sur les murs actuels au nord et au sud, et un retrait le long de la rue de même qu'il a été fait de l'autre côté de la rue,
    - qu'il n'y ait pas de voie traversante entre les rues de Balgau et de l'Etoile, pour éviter un trafic de transit, et uniquement un accès à l'OAP par la route de Balgau, (il avait l'accord du maire sur ce point),
    - côté ouest et sud, réalisation d'un muret d'enceinte avec grillage et plantation,
    - densité de parking comme dans lotissement Uhry,
    - démolition du hangar Dirringer avant démarrage des travaux.

  (n°260)

- Mme Marie-Paule BRENDLE, ayant fait partie de la commission qui a étudié le projet en tant que membre du précédent conseil municipal de Balgau, estime que le PLUI apparaît comme une ébauche plutôt qu'un projet abouti.
  La plus forte incohérence à mon sens réside dans le fait que la commune s'octroie au détriment des propriétaires particuliers, un hectare de terrain constructible dans une zone actuellement cultivée, classée AU et située tout près de l'élevage de monsieur Kury. Tandis que d'autres terrains constructibles dans le village, certains à proximité de l'école deviennent terres agricoles.
  Elle exprime son opposition au PLUI. (n°212)

- M. Raymond GANTZ, maire de KUNHEIM de 1971 à 2008, a présidé à l'élaboration du POS lors de son 1er mandat, concomitamment avec le remembrement des terres agricoles. Toutes les zones NA ont été exclues du remembrement agricole pour éviter les polémiques sur les propriétés remembrées susceptibles de devenir constructibles dans le futur.
  Il constate que des parties significatives des anciennes zones NA, contigües aux zones urbaines, situées à l'est de l'agglomération, ont été classées en A. Il estime que tout aménagement agricole doit être exclu de ces zones, qui doivent être préservées et délimitées pour une urbanisation à long terme pour les générations futures. (n°268)

- M. BOULANGER Christophe, habitant de Roggenhouse, demande à porter la superficie maximale des carports à 30 m2 au maximum sachant que les voitures sont de plus en plus grandes et à pouvoir les implanter n'importe où sur le terrain. (n°210)

- Habitat de Haute Alsace, dont le siège est à Colmar, a examiné les modalités de mises en oeuvre de la zone d'extension dénommée "rue de Hartheim" à Fessenheim. L'organisme a 2 demandes :
    - suppression de l'ER FES6 qui a pour destination la création d'une voie de 8 m d'emprise dans le secteur 1AUa1. Cet ER fige une zone de façon précise alors que l'élaboration du plan masse du secteur d'extension doit pouvoir conserver une certaine latitude.

- réduction de la bande paysagère d'environ 10 m de largeur à environ 5 m dans l'OAP rue de Hartheim. L'emprise de cette bande parait en effet excessive dans un contexte de maisons individuelles qui auront leurs propres espaces verts. (n°196).

- Un courrier anonyme porte sur le thème de la menace qui pèse sur la biodiversité. Cette personne est très préoccupée de la dégradation des écosystèmes, de la disparition d'espèces et de la menace sur l'avenir même de l'humanité. Cette citoyenne a parcouru quelques éléments du PLUi et nous fait part de ces observations et questions.
  Son courrier et les cartes jointes sont en annexe 2.1 et 2.2 du présent PV.
  Elle demande en particulier que les corridors écologiques soient tracés et nommés sur les plans afin de vérifier qu"ils sont bien pris en compte par le PLUI.
  Elle pose la question de l'arbitrage entre l'intérêt de ces corridors et d'éventuels ouvrages d'intérêt collectif pour la construction desquels ils pourraient être tronqués.
  Elle demande de modifier certaines prescriptions pour mieux prendre en compte des éléments naturels et paysagers caractéristiques.
  Voir annexe 2.1 pour les détails. (n°213)

- M. Guillaume STOFFEL, agriculteur à Sainte-Croix en Plaine, dénonce un projet d'itinéraire cyclable permettant de relier Colmar à l'Allemagne, et qui traverserait les communes d'Appenwihr et de Logelheim. Le tracé proposé ne lui semble pas approprié dans la mesure où cet itinéraire va utiliser de nombreux chemins ruraux utilisés par les engins agricoles. Ceci risque à son avis de créer des conflits, et il craint en plus la dissémination de déchets dans les champs … (n°231)

- La FDSEA a fait part des observations suivantes :
  - L'effort de réduction de la consommation foncière lui paraît insuffisant au vu de l'objectif « zéro artificialisation nette » du gouvernement et du Plan biodiversité. Il existe notamment des zones de consommation foncière qui ne sont pas comptabilisée en tant que telles alors qu'elles le devraient. Par exemple : les espaces urbains à vocation d'équipement et les emplacements réservés hors aménagement de voirie ; les zones N/Nj dans les nouvelles zones à urbaniser. La FDSEA dénonce le classement en A (ou N) des fonds de parcelles, qui augmentent la surface agricole de façon illusoire, en créant des enclaves non accessibles aux engins agricoles et en permettant d'étendre par ailleurs les zones à urbaniser. Ces changements de classement ne sont donc pas acceptables en l'état.
  - Certaines OAP prévoient des zones tampons entre les zones agricoles et les zones d'habitation. La FDSEA demande à ce que cela devienne la règle lors d'aménagement de nouvelles zones habitables.
  - La FDSEA est en désaccord avec le choix de ne retenir que des zones de constructibilité très restreintes de la zone agricole. Elle demande que le principe de la construction au sein de la zone agricole puisse être acté pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans le cadre de la définition de l'activité agricole.

Elle rappelle que la création de zone agricole non constructible, tant par sa superficie que par l'absence de justification, est contraire à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

- La FDSEA rappelle que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés, susceptibles d'avoir des conséquences importantes sur l'économie agricole doivent faire l'objet d'une étude préalable, et que cette étude comporte les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire et compenser (ERC) les effets négatifs du projet.
  Elle souligne que les mesures compensatoires découlant du principe ERC ne doivent en aucun cas être réalisées au détriment de surfaces agricoles. La profession agricole est totalement opposée à cette double peine.
  La compensation écologique doit consister en priorité en mesures d'amélioration des fonctionnalités des milieux environnementaux pour éviter une consommation foncière par ailleurs.

  La conclusion de la FDSEA sur le projet est assez sévère. Elle dénonce :
  - les trop nombreux biais qui tendent à minimiser la volonté affichée de réduire la consommation foncière.
  - le choix retenu de restreindre de façon drastique la constructibilité et donc le développement agricole.

  Le PLUi est ainsi en inadéquation avec le PADD et il ne permet pas d'atteindre l'objectif réglementaire de gestion équilibrée du territoire. (n°225)

# Observations relatives à des intérêts particuliers, reçues pendant l'enquête publique, par commune

Nous vous demandons pour chacune des observations reçues, sollicitant une modification de zonage et explicitées ci-dessous, de nous donner votre avis, en rappelant ce que prévoit le document d'urbanisme actuel, et en situant la parcelle concernée par rapport au SCoT. (Figure entre parenthèses le n° de l'observation dans le registre dématérialisé).

## ALGOLSHEIM

- Mme DIETSCH Régine et sa fille Bénédicte demeurant 43 Grand Rue demandent que la limite de la zone UB soit placée sur la limite de leur propriété de façon à ce que l'arrière des parcelles soit constructible comme il l'était au POS (parcelles n° 541, 542, 234, 98), ceci dans le but d'assurer un partage équitable aux petits-enfants. (n°65 et 136)

## APPENWIHR

- M. WOELFLIN Emile, au nom de son fils Grégory, demande le classement en UB au lieu de Nj de la parcelle 79 située à l'arrière d'une ancienne grange pour y permettre l'extension de gîtes et la création d'une piscine. Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°7)

- MM DURRINGER Jean-Paul et Régis, qui habitent une des deux maisons isolées au nord de la commune, situées en zone A, (5 rue des Abeilles) s'opposent au classement en Ab du terrain en face de chez eux. Ce classement permettra en effet la construction d'un bâtiment agricole ; cette zone pourrait être décalée à l'est sans inconvénient puisque c'est le même propriétaire, et qu'il n'y a pas de problème d'accès. (n°8 et 289)

- Mme Cynthia FUCHS expose son projet de sortie d'exploitation, avec souhait de construire son logement pour être à proximité des animaux, sur la parcelle3 "Haggweg" section 24 n°53. Malgré sa demande dès 2018, cette parcelle est classée en Ab, ce qui ne permet pas de construire la maison d'habitation. Elle demande donc le classement en Aa. (n°121)

## ● ARTZENHEIM

- Mme IHLI Laura est en cours d'acquisition d'une maison située au nord-ouest de la commune le long de la route de Marckolsheim, dans un des secteurs Nh réservés aux gîtes. Elle compte créer des gîtes dans la maison, et éventuellement plus tard dans la grange, mais également dans des "tiny houses" (maisons en bois déplaçables, de moins de 20 m2), à implanter sur le terrain attenant, ce que ne permet pas le règlement de la zone Nh. Elle demande la modification de ce règlement pour autoriser son projet. (n°36)

- M. DANNER Mickaël 3 rue du Marais, constate que l'emprise de 2m prévue côté est de la rue du Marais sur les terrains de M. PETER Etienne et de M. FLECK Daniel n'est pas matérialisée sur le plan. Demande confirmation que les réservations sont prises à part égale de part et d'autre de la rue du Marais, 2m de chaque côté. (n°156)

## ● BALGAU

- Mrs SCHNEIDER Jean-Luc, André et Vincent, propriétaires en indivision de la parcelle 184 Section 2 Lieu dit "Grosse Aecker" de 13,98 ares et d'une valeur importante contestent la modification de zonage de leur terrain actuellement en zone UB depuis l'approbation du PLU de 2005 et classée en "2AUa" dans le projet de PLUi (n°42).

- Mme FRICKER Céline et M. FRICKER Pierre souhaitent construire un cabinet “Infirmier” sur la parcelle 131 Section 45 - rue de la Paix - à côté de leur propriété. Ils demandent la modification du classement de la parcelle pour permettre la construction, la commune de Balgau n’étant pas en mesure de leur fournir un local pour élaborer ce projet professionnel (n°43 et 119)

- Famille MAURER Jean-Paul à Balgau conteste le classement dans le projet du PLUi en zone 2AUa des parcelles 201,202, 203, 65 et 66 - Section 2 - Demande faite lors de la concertation (n°45)

- La famille ENGASSER - RECK de Balgau demande que la parcelle Section 41 N° 29 Route de Bâle (44,43 ares) repasse dans le projet du PLUi en zone “U” (n°46)

- Mme SZCZESNIAK Olivia - 31 route de Bâle à Balgau conteste le classement en “Nj” d’une partie de sa propriété Parcelles 139 et 141 Section 16 qui est à ce jour en zone “UA”, terrain acheté en 2018 pour 34 000 € et entouré d’autres constructions (n°47 et 78)

- M.KURY Jean de Balgau : Conteste le classement en zone agricole “A” de la parcelle 35 Section 34 de 41,90 ares dans le projet du PLUi, qui est actuellement pour moitié dans la zone constructible. Contre le PLUi - Perte estimée à 90 000 € (n°48)

- SCEA KURY de Balgau propriétaire depuis 50 ans d’une bergerie située à Nambsheim : Conteste la création sur le ban de Balgau de l’OAP Rue de Caudecoste en zone UB dans le PLUi et la création de la zone 2AUa contigüe à l’OAP sachant que ces zones se trouvent non loin de la limite communale de Balgau/Nambsheim à 150 mètres environ de la bergerie, le motif étant d’éviter les conflits de voisinage et les nuisances (n°48).

- M. Régis GUTHMANN, agriculteur, est propriétaire de la parcelle 204 section 17, et exploitant des parcelles contigües 205 et 206, avec un projet d’acquisition au moins de la 205. La parcelle 204 est classée en A, les 205 et 206 en Ab.
  Il demande de classer l’ensemble en Ab, car il a un projet de serre sur la 204, mais il prévoit également une serre sur la 205. (n°70)

- M. KELLER Jean-Paul, au nom de la SCEA, demande le classement en UB au lieu de A des parcelles 39 et 41 section 16 sur une profondeur d’environ 50 mètres. (n°71)

- M. KELLER Jean-Paul demande la réintégration en zone “UB” d’une partie de la parcelle Section 45 N° 130 de 36,78 ares sachant que les réseaux et la desserte existent le long de la route de Nambsheim (n°72)

- MM WEISS Jean-Marc et Jean-Paul - 70 rue de Bâle à Balgau demandent de classer en zone constructible les parcelles 34 - 104 - 134 Section 16 (51 rue

de Bâle) sur une profondeur de 70 m comme elles le sont actuellement. Elles sont en effet dans une zone déjà urbanisée sur une profondeur de 70 m au nord et au sud. Ils précisent que ce découpage ne favorise ni la densification, ni la cohérence urbanistique et les objectifs du PLUi. Cela créera des parcelles agricoles inutilisables et déjà affectées aux jachères depuis une vingtaine d'années.(n°49)

- M. BIXEL Bernard demande de même que les parcelles n° 23 - 24 - 25 - 26 et 165 Section 16 soient constructibles et sur une profondeur de 70 mètres (n°50)

- Mmes MAURER Chantal et PAULI Fabienne ne sont pas d'accord avec le nouveau plan concernant le classement de la parcelle Section 16 N°13 (n°51)

- M. ENGASSER Michel conteste la création de la zone 2AUa au 7 et 9 route de Bâle compte tenu de son projet d'extension des bâtiments agricoles et de création d'un atelier de "Vente directe à la Ferme". Il n'envisage pas pour l'instant une sortie d'exploitation comme le préconise la CCPRB. Il soulève des zones constructibles de terrains ont été supprimées dans la rue des Remparts, une bande impossible à cultiver où une zone 2AUa aurait sa place au lieu de rogner sur le foncier agricole (n°52).

- M. JECKER Rémy Balgau demande que les parcelles Rue des Remparts soient classées sur toute leur longueur en zone "U" et non en "A". De même pour la parcelle Section 17 N° 100 longeant le lotissement Hardtfeld et la partie avant des parcelles bordant la route de Bâle Côté Est jusqu'à la limite de Fessenheim. (n°53)

- Collectif du "CLOS DU PETIT BOIS" - WEISS Serge et Carmen - Jacques MAURER ENGASSER Hélène par procuration à Pierre ENGASSER - SCHELCHER Dominique : Constatent que leur projet de construction est encore faisable selon le PLU actuel. Leurs parcelles Section 16 n° 46-47-48-49 et Section 19 n° 172-173 sont classées en majeure partie en zone "UB". Le projet de PLUI classe ces parcelles en zone "A". Un certificat d'urbanisme opérationnel leur a été délivré en Septembre 2019 respectivement sous les n° CU 068 016 19 A00017 - 15 - 14 -17. Néanmoins un sursis à statuer leur a été opposé par la Commune de Balgau (n°44)
  Cabinet SOLER-COUTEAUX & Associés de Schiltigheim : Le Cabinet d'Avocats désigné par les mandants cités dans l'observation n°44 demande par conséquent que les parcelles actuellement en zone constructible "UB" dans leur majeure partie ne soient pas classées en zone agricole par le projet du PLUi. Les demandes d'autorisation d'urbanisme sollicitées doivent donc être instruites sur la base de la réglementation en vigueur au 15/09/2019. (n°44, 142 et 163)

- SCI LIENHART Jeannot - SCEA LIENHART Jeannot - EARL Les Poules de Hardt - Exploitation LIENHART Sandra : Pour le 1er site ils demandent une

modification de zonage sur des parcelles concernant leur exploitation actuellement en Aa, une partie d'un bâtiment étant hors de ce zonage sur la section 44 parcelle 77. Cette situation ne leur permettra plus de développer leurs activités. Ils sollicitent un changement de zonage pour envisager un projet de porcherie sur paille hors du périmètre attribué. Le second site ne leur permettra plus de se développer ou de prévoir une extension les limites de la zone "Ab" devenant trop restreinte (n°204)

- Mme MEYER Stéphanie, propriétaire de la parcelle 185 section 2, demande que la zone 2AUa située entre la rue Mittelhardt et la rue Oberhardt soit versée en zone UB (n°284).

- M.WEISS Jean-Paul propriétaire des parcelles n°36, 104 et 134 section 16, demande qu'elles soient classées en zone UB sur une profondeur de 40 m (prolongation de la zone UB à l'arrière). Il précise qu'il a déposé un permis de lotir sur lequel il a eu un sursis à statuer (n° 44/2020 en date du 22.07.2020). (n°285).

- Mme MININGER Mireille propriétaire de la parcelle n°11 section 16 (35,17 ares) souhaite que la zone A soit réduite au niveau de sa parcelle. Demande également que la zone UB soit plus importante afin de garder la constructibilité prévue initialement sur une profondeur de 70 m du fait de la forte déclivité du terrain (n°287)

- M. ENGASSER Jean-Paul exprime son opposition au PLUI, et estime avoir été injustement traité, ses terrains constructibles situés Hinter der Herrenmauer et route de Bâle passant en zone 2AU et en terre agricole, alors qu'ils sont entourés de constructions et de terrains constructibles. Le premier est inexploitable en terre agricole vu la proximité des maisons, le second, réservé au développement de la ferme devient interdit de développement agricole après de lourds investissements il y a moins de 10 ans et un projet en cours.
  De plus, dans un souci de préservation de l'environnement et des terres agricoles, il trouve aberrant que la commune décide de rendre constructible un terrain arable de 2 hectares pour agrandir le lotissement au nord, terrain classé en AU et non en UB actuellement. C'est d'autant plus incompréhensible que M. Kury agrandit son élevage ovin à proximité. (n°211)

- M. JECKER Roger de Baltzenheim, indivisaire de plusieurs parcelles à Balgau demande que les parcelles suivantes, qui sont dans notre famille depuis plusieurs générations et ont généré de frais de succession, restent dans le périmètre constructible et non en zone A
  - Lieu-dit Weihergarten section 45 n° 100
  - Lieu-dit Hinter der Herrenmauer section 45 n° 1-6
  - Lieu-dit Niederfeld auf die Strasse section 41 n° 30
  - Lieu-dit Ober Rheinfeld Lange Zug section 16 n° 58 et 60
  - Lieu-dit Ober Hartfeld auf die Strasse section 17 n° 100

Il déplore le manque d'information et de concertation de la population (214).

- M. et Mmes Huguette DANGEL, Serge WEISS et Chantal MAENNER contestent le classement de la zone où se trouve leur parcelle 96/10 section 16 Ober Rheinfeld, et demandent de revoir le projet.(n°274)

- Mme Valérie WEISS propriétaire de la parcelle Section 2 N° 204 et de la parcelle N°185 en indivision sont classées actuellement en zone "UB". Elle sollicite la réintégration de ces parcelles en zone constructible dans le projet du PLUi sachant que les accès et réseaux sont en place et un projet de remembrement en cours (n°248).

## ● BIESHEIM

- Mme MISCHLER Clarisse renouvelle sa demande faite par lettre du 21/10/19 dans le cadre de la concertation préalable, de sortir une partie des parcelles 260 et 261 section 1 de la zone 2AUe (au centre du village). Cette demande est récurrente depuis près de 50 ans.
  Elle se demande quel est le projet communal sur cette zone, et souhaite une négociation avec la commune.
  Cette demande est précisée par M. Arnaud Verdin du cabinet d'avocats dôme avocats. Il rappelle que M. Serge MISCHLER est propriétaire de trois parcelles contiguës cadastrées Section 1 n°190, 260 et 261 à BIESHEIM.
  Il ressort du projet de plan de zonage du PLUi arrêté que l'entière parcelle n°260 et une partie de la parcelle 261 sont classées en zone 2AUe. L'entière parcelle n°260 et une partie de la parcelle n°261 sont également inscrites dans l'emplacement réservé n°7 prévu au profit de la commune de BIESHEIM.
  Il demande que la partie de la parcelle n°261 concernée par ll'ER BIE7 et l'entière parcelle 260 ne soient plus inscrites dans celui-ci. Il demande également que deux parties des parcelles 260 et 261 soient classées en zone urbaine constructible et non en zone 2AUe. (n°171 et 122)

- M. et Mme HOFFER Richard et Denise s'étonnent de la réduction de la zone constructible au bout de la rue du stade. Ils sont propriétaires de 2 parcelles, desquelles reste juste un petit terrain classé en UB, le reste étant en A, alors que l'ensemble était en U au PLU communal. (n°123)

- M. REMOND Marc est propriétaire de 2 parcelles, pour une surface de presque 1 ha, dans la zone 2AUe située derrière la zone UE et dans la zone A contigüe. L'ensemble était classé en UE au PLU communal. Il s'estime lésé par ce "déclassement." (n°124)

- M. MAURER Alain, gérant de la EARL MAURER : A construit il y a 6 ans un hangar pour son exploitation agricole située en zone "Ab", Section 48 Parcelles n° 109 - 113 - 114 -117. Dans l'optique d'une reconversion, M. Maurer

demande le classement de son terrain en zone “Aa” comme le sont ceux de ses collègues agriculteurs. (n°152 et 272)

- M. JECKER Ludovic remarque que la serre horticole de 1000m² (ayant fait l’objet d’un permis de construire) dont il est propriétaire route du Rhin (section 33 parcelles 107 et 303) ne figure pas sur le plan de zonage du PLUI alors qu’elle apparait sur celui du PLU de Biesheim. Une demande de rectification a été faite auprès du cadastre pour qu’elle soit à nouveau inscrite.
  Il demande que ce terrain soit classé e Ab et non en A. (n°169)

- Mme MADRI-BIELLMANN Marie demande quel est le projet de la commune sur la zone 2AUe. Elle demande que l’accès arrière à sa propriété (parcelle 106), soit maintenu. (n°278)

## ● BLODELSHEIM

- M. le maire fait remarquer qu'il y a une erreur sur le règlement graphique de la commune, dans les noms des rues qui sont un peu mélangés.

- M. Patrick THUET, un des gérants de l’EARL THUET et fils, ferme du Hammerstadt, demande d**’étendre la zone Aa à l’est de l’exploitation actuelle**, sur les parcelles 10 et 11 section 56, sur une profondeur d’environ 60 m le long de la route, pour finir de sortir ses activités du village.
  Il a en effet commencé en 2010 une sortie d’exploitation pour réduire les nuisances dans le village. Mais la législation actuelle, visant à lutter contre la grippe aviaire, l’oblige à séparer les poules pondeuses et les poulets de chair, ce qui le contraint à construire un bâtiment spécifique pour les pondeuses.
  La parcelle prévue côté nord, parcelle 4 section 56, est trop petite pour permettre le parcours des poules en élevage bio, mais elle permettra de sortir des activités qui se trouvent encore au centre du village.
  Cette demande avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°54, 62 et 206)

- M. PETER Christophe, 19 rue de Rumersheim, remarque que la limite derrière chez lui entre les zones UB et 1AUa passe sur son garage. Il demande donc qu’elle soit repoussée de quelques mètres à l’arrière de son garage, sur la parcelle sur laquelle est bâtie sa maison, et sur la parcelle adjacente qui lui appartient également. (59)
- M. PETER Christophe, au nom de l’EARL PETER Christophe, fait une autre observation sur ses faibles possibilités de développement compte tenu de la constructibilité agricole très restreinte. Il indique 3 zones sur lesquelles il souhaite une possibilité de construire pour développer son entreprise à l’avenir. (n°208 et 207)

- M. et Mme GUBLER Fernand demandent, au nom de Mme HASSLER Jacqueline, propriétaire de la parcelle couverte en totalité par les zones 2AUa et 2AUe (parcelle 114 section 58) au sud de la commune, que ces zones soient reclassées de façon à être urbanisées en priorité. Mme Hassler est en effet âgée, et elle a un acquéreur pour son terrain. (n°60)

- Mme Caroline ANTONY, née WERNER, (et sa soeur Isabelle BRUN), 46 rue du Canal d'Alsace, demandent sur les parcelles 45 et 46 section 5, l'alignement de la limite du zonage UB sur les parcelles voisines, (47 et 483). Cette demande avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°61 et 118)

- M. DANNER Christophe, 37B rue d'Ensisheim, souhaite agrandir de 6 m la zone UB derrière chez lui sur la zone 2AUa, à l'ouest de la commune, de façon à prolonger le bâtiment existant pour y stocker du matériel agricole. C'est en effet le seul site qu'il peut encore utiliser. (n°63)

- Mme et M. DECKER Chantal et Marcel ont 2 parcelles 503 et 500 classées en A pour 10 ares, et en UB pour 20 ares. La partie en A est enclavée, sans accès depuis la voie publique. Ils demandent de classer entièrement en UB la parcelle 503 et entièrement en A la parcelle 500, ce qui est sans incidence sur les surfaces de chaque zone, mais permet un accès depuis la voie publique à la partie agricole. Une observation avait été faite lors de la concertation préalable. (n°28)

- Mme et M. CANDELOT Fabienne et Dominique ont 2 parcelles section 5, 499 et 502 classées en A pour 10 ares, et en UB pour 20 ares. La partie en A est enclavée, sans accès depuis la voie publique. Ils demandent de classer entièrement en UB la parcelle 502 et entièrement en A la parcelle 499, ce qui est sans incidence sur les surfaces de chaque zone, mais permet un accès depuis la voie publique à la partie agricole. Une observation avait été faite lors de la concertation préalable. (n°32)

- Mme COSTA Marion dépose une demande d'autorisation de construire une habitation sur le site du centre équestre Haras du Toscan.
  Cette demande n'a pas sa place dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUI. (n°29)

- M. et Mme PETER Joseph constatent que sur la parcelle 216/54 section 3, rue des Acacias, le recul de 5 m imposé ne permet plus de construction. Ils demandent de porter ce recul à 1 m, voire de le supprimer, constatant que les bâtiments démolis sur cette parcelle étaient sur la limite. De même sur la parcelle 4 section 3, de l'autre côté de la rue, où un alignement de 2 m est prévu de longue date. (n°31)

- THUET Matthieu 26 rue des Merisiers souhaite le classement en zone "Uj" de la partie de sa parcelle en jardin/piscine (221)

- M. TARTAGLIA Vincent, consultant pour le groupe EIFFAGE, dépose un courrier concernant l'activité des carrières sur le site de Blodelsheim et demande l'extension
  de la carrière principale. (n°237)

- Mme MATHIS Valérie, demande qu'à l'arrière de sa parcelle, n°339 section 8, soit créée une zone Uj en prolongation de celle existant au fond des parcelles voisines. (n°205)

- M. SAUTER Julien représente M.François SAUTER et Mme SAUTER Lucie, demande que les pro-parte des parcelles n°145 et 151 à 154, section 59, qui étaient classées en UE au PLU communal soient classées en UXa ou UXg afin de correspondre à l'utilisation qui en est faite depuis mars 2020, et selon autorisation donnée par le maire.
  Mme SAUTER Lucie demande que les parcelles 103 et 252 à 256, section 12, qui étaient classées en Na au PLU communal (terrain répertorié au Schéma Départemental de Carrières) soient classées en Ng (zone graviérable) afin de correspondre à l'utilisation qui en est faite depuis 2003, et selon autorisation donnée par M. le préfet du Haut-Rhin. (n°291)

- M. STAHL Clément 13 rue du Calvaire, demande d'agrandir vers le sud la zone Ab se trouvant sur sa parcelle 57 section 1. Il a fait une sortie d'exploitation sur cette parcelle il y a une vingtaine d'année, y a construit des silo et un hangar, mais l'agrandissement est nécessaire à son développement. (n°281)

- Mme DIESEL Violette demande l'intégration dans la zone constructible la parcelle 139 section 8, à côté du 50 rue du Canal d'Alsace, sur une profondeur d'au moins 30 m. (n°151)

## ● DESSENHEIM

- Indivision WILLIG Marie-Thérèse, HAGENMULLER Clarisse et M. WILLIG Jean-Marc Parcelle n° 201 Section 54, l'indivision WILLIG Bernard, HAGENMULLER Clarisse et WILLIG Jean-Marc Parcelle n° 190 Section 54 et Mme WILLIG Marie-Claire Parcelle n° 197 Section 54 classées en zone A dans le projet du PLUI demandent qu'elles soient classées en zone urbanisée. Ces parcelles pourraient répondre aux mêmes prescriptions que celles définies dans les OAP rue des Vosges, rue des Jardins et rue de Balgau. Un secteur proche du Centre du village, des commerces existants et des infrastructures ne nécessitant pas d'importantes extensions. Ils demandent le reclassement de ces parcelles en zone "UA" lors d'une future modification du PLUi". (n°77 et 128)

- M. JAGGY 9 rue du Cuir : Sollicite la modification du nouveau zonage prévu dans le PLUi qui coupe sa propriété d'un seul tenant en deux zones "UA" et "UB concernant les parcelles n° 256 - 258 - 260 - 262. Il demande de reconsidérer sa situation en restant en zone UA sur l'ensemble des parcelles (n°75 et 129).

- M. MEYER Jean-Paul, architecte, conteste le classement en 2AU des parcelles n° 81 et 82 Section 5 - rue de Colmar, alors que les plans présentés en octobre 2019 et le 10 février 2020 les classaient en UB.
  Pourquoi classer en 2AU (urbanisation future) cette zone urbanisable au POS sachant que l'école est proche et qu'un accès piéton pour déplacement doux a été réalisé ?
  Pourquoi prévoir un emplacement réservé aujourd'hui vers la rue de Colmar alors qu'il a été supprimé par les lotisseurs et les maires successifs dans tous les projets précédents?
  De plus ce projet mérite une réflexion sur l'urbanisation Ouest vers la salle communale, qui dans les 2 années qui viennent, sera réhabilitée.
  Le projet de mutualisation des accès doit être pris en compte par rapport à un urbanisme réfléchi sur le territoire communal , le bâtiment école et futur périscolaire à proximité. (n°174)

- MM GUTHMANN Gérald, gérant EARL GUTHMANN Lucien, demande de déplacer, agrandir et modifier le classement de la zone Ab sur ses parcelles 93 et 20.
  Il souhaite en effet s'éloigner du gazoduc qui traverse sa parcelle, et construire un bâtiment pour y faire de l'élevage de volailles.
  Il compte habiter sur place pour le suivi de l'élevage et la sécurisation des lieux.
  Il souhaite donc construire sa maison d'habitation, dans laquelle il y aura la vente directe au rez-de-chaussée, et demande pour ce faire, un classement en Aa. (n°258)

- M. GUTHMANN Gérald demande de créer une zone constructible pour pouvoir habiter à côté de son hangar à matériel situé rue de l'Etoile. La parcelle est équipée, et située en limite sud de l'enveloppe urbaine.
  Il demande également d'agrandir la zone Aa pour construire un nouveau hangar, l'ancien hangar devenant inaccessible avec l'urbanisation de la zone limitrophe.
  (n°259)

## ● DURRENENTZEN

- M. et Mme GAUER Jonathan (5 rue de la Source) demandent de modifier le classement du terrain situé juste derrière leur maison, et qui leur appartient, le classement en A ne leur permettant pas d'aménager :
  - Abri de jardin
  - Terrasse en béton pour mettre des dalles sur plots

- création d'un carport
- Création d'une clôture rigide sur le terrain avec poteaux scellés en béton.

Un classement en Uj pourrait être approprié. (n°9)

- M. ROHMER Lucien (5 rue des Lilas) demande le classement en UB au lieu de A d'une partie de la parcelle qu'il possède en indivision de l'autre côté du chemin prévu derrière chez lui pour desservir la zone 2AUa. (n°13)

- M. et Mme PFEFEN Marc et Nathalie (34b rue du Rhin) s'opposent à la création de la zone 2AUa, dont il est propriétaire, et au coeur de laquelle il a obtenu l'autorisation de construire un abri de jardin. Ils demandent de revoir le tracé au niveau des parcelles 154 et 157 section 2.
  Ils demandent de modifier le classement de la parcelle 57 section 2 classé en terrain agricole alors qu'il est situé à moins de 4 m d'un bâtiment, argumentant du fait que le tracé du PLUi ne respecte pas la règle en vigueur des 20 m de terrain de construction autour d'une construction existante.
  La famille PFEFEN avait déjà fait des remarques lors de la concertation préalable. (n°14 et 138)

- Mme MUTH Astrid demande la modification du classement en A de la parcelle 83 section 2, située en limite des zones 2AUa et Ub pour la rendre constructible.
  Cette parcelle de 15 ares dispose d'un accès direct à un chemin qui passe par la rue des Lilas, comme les parcelles voisines 97, 98, 99 et 100. Elle est en zone NAa au POS comme les autres. Mme Muth demande l'intégration de la parcelle à la zone 2AUa. (n°15 et 164)

- Mme MEYER Corinne d'une part, M. HAUMESSER Jean-Louis d'autre part, s'opposent à la création de la zone 2AUb, leurs familles étant propriétaires des terrains. Ils dénoncent une défiguration du village et une perte de terres agricoles. (n°16 et 134)

- M. HORRENBERGER Michel, gérant de la SCA Horrenberger, société de maraîchage bio, demande d'inclure en Ab la partie de la parcelle 79 qui en a été exclue. Il projette d'y construire une serre, ce que ne permet pas le classement en A. Il argumente du fait qu'il ne maîtrise pas le foncier des autres parties de son exploitation non construites et classées en Ab.
  Il a par ailleurs des observations à faire sur le règlement :
  Dans l'article A2 2.6 Destinations...
  Il faudrait rajouter ou modifier "serres-tunnels" par "serre maraichère multi-chapelle" qui est l'appellation ou le nouveau terme employé pour ce type de serres de nos jours. Démontable elles le sont toutes, par contre serre légère ne donne aucune information précise et peut-être interprété au bon vouloir de chacun. Il faudrait retirer ce terme pour éviter des situations malsaines.

  Dans l'article A5 5.1 Hauteur de construction
  Il est important de préciser une hauteur de construction pour les serres maraîchères comme pour les cribs. Une hauteur de 7 m est suffisante. Précision importante et nécessaire car les serres modernes sont équipées de station météo et ont des voûtes

au centre assez hautes pour la bonne circulation de l'air. Elément très important pour la santé des légumes afin d'éviter les maladies et donc très vitale en maraîchage biologique.

Dans l'article A9 9.1.1
Il faudrait rajouter : Tous projets hormis les serres maraîchères..... Cet article ne doit pas inclure les serres car elles sont déjà autorisées dans la zone. Précision importante car à nouveau interprétable au bon vouloir de chacun.(n°17 et 230)

- M.HANSZ Serge fait référence à l'avis émis par la Chambre d'Agriculture d'Alsace qui remarque que certaines OAP prévoient l'aménagement d'écrans paysagers aux interfaces entre espace à urbaniser et espace agricole.
  S'appuyant sur ces préconisations, il demande de maintenir le caractère inconstructible des parcelles limitrophes aux zones urbaines et notamment la parcelle 79 de la section 28 Le zonage de ce terrain n'empêche en rien son exploitation mais préserve ce dernier îlot naturel d' une nouvelle artificialisation.
  Mme Sophie MERCIER, sa compagne, appuie cette demande en insistant sur l'importance de garder le caractère inconstructible de la parcelle derrière chez eux face à une situation fortement dégradée ces dernières années. (n°217 et 257)

- Remarque de Christophe / Elke David sur le projet de construction de la Sté Horrenberger (qui demande d'agrandir la zone Ab pour ce faire). Rejoint les observations ci-dessus. (n°203)

## ● FESSENHEIM

- MM. HENNER Francis et Laurent, gérants de l'exploitation EARL Henner-Sigrist souhaitent avoir la possibilité de construire un hangar dans le prolongement du hangar existant (pour stockage de matériel agricole). Pour ce faire, ils demandent l'extension de la zone Aa vers la zone A. (n°93)

- Mme GROSS Martine, propriétaire des parcelles 412, 413, 409, 410 et 411 section 103, (Auf der Strasse und den Gaensweg) ainsi que des bâtiments et terre parcelle 107 (Muellenhoetzle), parcelles 60 et 145 section 56.
  Demande que, sur la parcelle 412, sur laquelle se trouvent 3 citernes de stockage de fioul, la non constructibilité commence après 30 mètres autour des citernes.
  Elle précise que les citernes sont toujours dans le fichier des réserves stratégiques
  de l'Etat français.
  Mme Gross ne comprend pas que la constructibilité soit limitée à 30% autour du périmètre de la Centrale. Elle demande également la suppression de l'ER FES2 sur sa parcelle 411. (n°94)

- Mme GROSS Lauriane représentant sa soeur GROSS Céline demande que la parcelle 113 section 7 soit constructible sur une profondeur de 60m et qu'y soit ajoutée une zone Nj. (n°95)

- Mmes FRICKER Annette et BELLICAM Hélène demandent que les parcelles 58 et 59 section 53 puissent bénéficier d'une extension de zone Aa afin d'édifier un hangar de stockage. Elles demandent également que les parcelles n°11, 112 et 113 section 6 situées 6 rue de Bâle changent de zone et suivent le bornage. (n°96)

- M. KUENY Jean-Pierre demande que la parcelle 286 section 6 soit reclassée en zone constructible (voir lettre adressée à la CCPRB le 12.10.2019.) (n°98)

- M. VONAU Gilbert demande que ses parcelles 264, 268, 269, 290, 291 rue du Moulin, classées en A, deviennent constructibles. (n°99)

- Mme Nathalie BANGEL souhaite acquérir une partie du terrain communal (environ 10 ares), qui se trouve à l'arrière de sa propriété 24 rue du Rhin (parcelles 337/47 et 340/48 à l'angle de la rue du Bourg), afin que sa fille puisse y construire.
  Elle demande que le terrain sorte de la zone 1AU1 et soit classé en UB pour ce faire. (n°273)

- M. Patrick LALLEMAND, 12 rue des Tilleuls, propriétaire d'un terrain (parcelles 374 et 377, section 7) sur lequel il a construit sa maison à l'avant, entièrement constructible actuellement, s'oppose à l'exclusion de la partie arrière de la zone constructible dans le projet de PLUI. (n°282)

- Mme Colette DUMONT demande que sa parcelle 285 section 6 "Columba Feld", redevienne constructible comme elle l'est actuellement, et soit inscrite en UB au lieu de A sur une profondeur de 60 m. (n°269)

- M. Adrien SCHELCHER rue des Tilleuls demande, pour les parcelles Section 4 n° 155 - 157 - 159 -160 leur intégration d'une partie en zone constructible "UB" d'une une profondeur supplémentaire, accès et réseaux existants (n°253)

- Mme BANGEL Nathalie souhaite acquérir environ 10 ares du terrain communal situé à l'arrière de sa propriété 24 rue du Rhin Section 3 Parcelles 337 et 340, à l'angle rue du Bourg, pour édifier une construction. Elle demande que ces parcelles soient intégrées dans la zone UB mais le projet de PLUi prévoit une OAP en zone 1AUa Rue de Hartheim (273).

- GEISWASSER

- Mme AMBIEHL Josiane habitant New York : Propriétaire d'une unité foncière Section 3 Parcelles 110 - 309 - 54 conteste le zonage. Actuellement ces parcelles sont en zone U pour la partie avant, et AUa pour le fond (Camping en activité). Le projet du PLUi classe ces parcelles en UB pour la partie surbâtie, en Nj pour la partie jardin, et en UCc pour la partie camping.C'est la partie Nj qui est contestée. Ce classement aboutit à priver les parcelles 54 et une partie de la 110 de 60 % de leur surface constructible.
  Mme Ambiehl argumente de l'homogénéité du terrain, de sa faible surface, de sa desserte par les voies et réseaux, de son artificialisation, … qui n'en font en rien une zone naturelle au sens du Code de l'Urbanisme. (n°125)

  Mme GROSS-GOEP Martine demande le changement de la classification proposée "Np" de la parcelle Section 26 N° 3 lieu-dit "Kaeshag" en zone UB sachant qu'il existe sur cette parcelle une construction en dur de 90 m2 avec réseaux (eau, électricité, assainissement) (N°224)

- M. et Mme MEYER Thierry et Delphine : Contestent le projet de création de l'OAP 2AUa. Leur parcelle Section 2 N° 52 sera délimitée en deux zones "UB" et "2AUa" pour la création de cette OAP. C'est un terrain de 11,60 ares avec maison et jardin paysager. Au vu de la réglementation des zones 2AU ce terrain est bloqué et devient non constructible. Ce classement n'est pas logique, ni cohérent. Ils demandent donc le classement de la totalité de leur parcelle en zone "UB" (cf.n°226 et 228)

- M. Claude GUTH, gérant de la SCEA GUTH, a une observation sur sa propriété, parcelles 84, 85 et 89, section 25, classée en N et A, avec une partie en Np, sur laquelle est implantée une construction en dur de 50 m2, avec eau, électricité, chauffage et assainissement.
  Il demande un classement en Aa de la partie de la parcelle 89 concernée par la construction, et en Ab du reste de la parcelle 89 et des parcelles 84 et 85 pour pouvoir y mettre des abris pour animaux et fourrage. (n°249)

  Mme SCHUBNEL-AMBIEHL Sylvie demande que sa parcelle actuellement en zone "A" Section 8 N°42 se situant à l'arrière de la zone UB passe en zone constructible à l'avenir en zone 2AUa (n°254)

- Mme et M. FUCHS Michel demandent que la zone 2AUa soit modifiée pour que la zone jusqu'au prolongement de la rue des Prés soit classée en UB. (n°288)

## ● HEITEREN

- Mme GAMB Marie-Madeleine, au nom de sa fille GAMB-CARPENTIER Françoise, demande le classement en UB au lieu de A de la parcelle 109 section 86. Cette parcelle est une bande de 7m de large, contiguë aux parcelles

78 et 79 classées en Ub. Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°3, n°33 et n°92)

- M. et Mme GAMB Maurice, propriétaires de la parcelle 80 section 86, classée en UB, demandent que la parcelle 110 section 86 dont ils sont également propriétaires, bénéficie du même classement. Sa surface n'est que de 4,46 ares, et son classement en zone constructible permettrait "de mieux aménager le restant du terrain …". Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°34 et 91)

- Mme Véronique GAMB-FARIZON est la fille de Marie-Madeleine GAMB, exploitante agricole, et elle prendra la succession de sa mère. Elle compte diversifier l'exploitation agricole, en y incluant de l'élevage de lapins et de poules pour assurer sa pérennité.
  Elle demande que le classement de ses parcelles, 279 et 280 section 10, soit modifié de façon à pouvoir y construire un hangar agricole.
  Elle demande également que ses parcelles, 139 et 140 section 8, soient classées en UB de façon à pouvoir y édifier une maison d'habitation. (n°35-97-223)
  A la permanence de Fessenheim Mme GAMB demande si la lettre de soutien de la Chambre d'Agriculture pour la construction d'un hangar a été réceptionnée (n°97)
  Par courrier dématérialisé (n°223) Mme GAMB informe la CE du dépôt imminent à la Mairie de Heiteren d'un permis de construire un hangar agricole sur les parcelles de Mme GAMB-FARIZON .

- M. et Mme HALTER Virgile et Germaine 8 rue du Rhin demandent dans le projet du PLUi le classement en zone constructible de la parcelle n° 22 section 3 ; pour la parcelle Section 11 N°150 classée actuellement en "NAa", et au vu de la configuration du secteur demandent le classement en zone "1AUa". Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°4)

- M. HALTER Rémy demande le classement de la parcelle n°121 section 93 en zone
  constructible ; celle-ci l'était au POS puis au PLU actuel. Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°73)

- M. et Mme JECKER Jean-Paul et Reine - rue des Vergers Heiteren : Ont remis un courrier au sujet de la modification de zonage faisant référence au dossier déposé en Avril 2019 lors de la concertation préalable. Demandent la modification du classement des parcelles 101 et 115 Section 3 classées en zone UC au POS (n°18)

- M. et Mme GRINGER René de Heiteren : Contestent la modification de zonage de la parcelle section 4 N° 99 (vers Impasse des Jardins) qui sera classée en zone "A" dans le projet du PLUi. Cette zone n'a aucune vocation agricole et la constructibilité d'une profondeur de 30 mètres n'est pas prise en compte (n°19)

- Familles Reymann Angèle - Helter René - Kieffer Chantal - HalterPascale : Contestent la modification du zonage de la parcelle Section 51 N° 23 - rue du Château d'eau, parcelle se situant entre une maison et un hangar et à proximité des réseaux (cf.n°20)

- Mme SCHELCHER-AMBIEHL Geneviève Agricultrice - Balgau conteste la création des zones 1AU1 - 1AU2 - 2AU2 situées entre la rue de Bâle, la rue Casteljaloux et Chemin Galgenweg. L'emplacement de ces zones à urbaniser contiguë aux terres agricoles (21 HA) qu'elle exploite depuis des années, posera des inconvénients majeurs du fait de l'installation d'une rampe d'irrigation (d'une valeur de 70 000 €) (n°21)

- Mme GUTHMANN M-Thérèse de Fessenheim conteste le classement de la parcelle 31 Section 3 - Rue des Vergers, appartenant à l'indivision FRANCK, en A dans le projet du PLUi, alors qu'elle est actuellement en zone "U" (n°22).

- M. et Mme LESFAR Jacqui de Balgau : Contestent le classement de leurs parcelles N° 81 - 157 - 158 qui sont en partie dans la zone agricole "A" du projet de PLUi. Ils demandent d'aligner le zonage des parcelles 81 et 157 de la même profondeur que la parcelle 158 (n°23)

- M. EICHMANN Jean-Paul 16 rue du Château d'Eau conteste la modification du zonage de la partie constructible de ses parcelles 74 et 77 dans le projet du PLUi et demande de rétablir la situation de l'actuel tracé (n°160)

- Mme BRENDLE Stéphanie : Sollicite une zone constructible "Am Sundenweg" pour un projet de création de bâtiments agricoles (élevage - stockage - local de transformation - maison d'habitation) sur le ban de Heiteren Section 86 Parcelles 48 et 49. Demande des informations sur la réglementation pour l'installation de panneaux photovoltaïques au sol (ombrières solaires). ( n°139)

- M. DAHINDEN Rémy : Est en désaccord avec le projet du PLUI sur la Commune de Heiteren et surtout de l'OAP Rue de Neuf-Brisach où il est propriétaire d'une parcelle. Un lotissement est prévu pour une quinzaine de maisons alors que M. Dahinden a prévu de céder le terrain aux enfants. Il déplore que beaucoup de propriétaires perdent un terrain constructible qui sera déclassé. Il se demande pourquoi aucun propriétaire n'a été consulté pour l'élaboration du projet (n°209).

- M.MARY Lucien demande la modification d'une partie de la zone 2AUa et de la zone 1AUa2 en zone constructible le long de la rue Casteljaloux afin de permettre à des jeunes de construire en attendant l'ouverture des zones 1Aua2 et 2AUa. (n°200)

- HETTENSCHLAG

  - M. HANSER Paul, propriétaire des parcelles section 17 n° 166 - 167 et 40 (rue du Muguet) conteste leur classement. Ces parcelles ont été classées dans le projet de PLUi en zone agricole (A) alors qu'elles ont été acquises au tarif de zone constructible, les frais de notaire et d'enregistrement également. Ses enfants et petits-enfants n'auront pas la possibilité de construire comme prévu. Demande de revoir le classement en zone constructible. (n°24)

  - M.JAEGGY François et M. BRENOT, agriculteurs à Hettenschlag, ne sont pas autorisés à construire un hangar sur la parcelle Section 1 n° 80 puisque la zone a été classée en zone 2AUa. Ils demandent que la zone soit reclassée en zone constructible pour leur projet ayant fonction d'entrepôt/stockage, et dans la continuité des bâtiments à usage agricole existants, les accès ne posant pas de problème.
    De même la parcelle section 27 n° 97 n'est plus en zone constructible alors que c'est encore le cas au RNU. La viabilisation a été faite aux frais des propriétaires et en accord avec la commune ; elle jouxte de part et d'autre des constructions de la rue de Weckolsheim et le long de la parcelle.
    Une réponse défavorable a été émise lors du bilan de la concertation et ces propriétaires, s'estimant lourdement pénalisés, demandent de revoir ce classement. (n°25)

  - M. SCHOENY de Hettenschlag et M. HECHINGER de Hirtzfelden contestent le découpage de la zone urbanisée rue de Dessenheim, classée U actuellement et classée 2AUa dans le projet de PLUi. Sur cette parcelle existait une maison d'habitation démolie depuis une vingtaine d'année et où les fondations sont encore visibles. Une nièce de M. Schoeny avait l'intention de reconstruire une maison au même endroit, ce qui ne sera plus possible. (n°26)

  - Mme GUTHMANN Véronique, propriétaire d'une parcelle de 1 ha au N-O du village, classée actuellement constructible par le POS, et en A au projet de PLUI, souhaite y créer une OAP. (n°263)

  - Mme GUTHMANN Véronique demande, si la demande ci-dessus est refusée, d'étendre la zone UB sur une partie de sa parcelle le long de la rue du Muguet pour y construire 2 maisons. (n°264)

  - Mme GUTHMANN Véronique demande de classer ses parcelles section 1 76/26 et 75/21 qui sont au projet de PLUI dans une grande zone 2AUa, en 1AU. A ce terrain, situé au centre du village, d'une surface d'environ 1 ha, pourrait être ajoutée la cour de l'ancienne école, avec accès par la rue de l'Eglise. Des voies en attente pourraient desservir les terrains voisins. (n°283)

  - Mme MULLER Laurette demande que la rue Sébastien Herscher soit constructible du côté droit comme elle l'est du côté gauche où 4 maisons sont

implantées. Les infrastructures sont en place sur le côté droit depuis 2011. Elle est concernée par la parcelle 49, dont elle est propriétaire.
Elle demande la constructibilité de la zone sur une profondeur de 35 m. (n°290)

- HIRTZFELDEN

  - M.JECKER Joël, propriétaire de la parcelle 31 section 24, demande à modifier la profondeur de la limite constructible en zone “UB” dans la continuité des parcelles situées de part et d’autre Est et Ouest. La valorisation agricole de cette enclave serait définitivement impossible (Arrêté sur les ZNT du 1er Janvier 2020). Ce choix créera une dent creuse et une dévalorisation agricole. M. Jecker conteste également la création des zones “Nj” non appropriées. Une demande de permis de construire a fait l’objet d’un sursis à statuer. (n°5)

  - M. Paul SCHUBNEL pour le compte de Mme SCHUBNEL Marie-Claire : Depuis 2008 la propriétaire contestait le classement, en zone NC et UE au POS, des parcelles - section 6 -N° 83, 84, 85, 86, 88, 89, 179, 180, 191. Depuis la fin de l’exploitation d’une gravière sur ces parcelles la Société PAINTBALL Inside Center y exerce une activité de loisirs. En 2012 une demande de modification du POS concernant cette zone NC a été rejetée. L’ensemble de la propriété de la requérante est toujours classée en partie en zone UE et pour l’autre partie en zone NC ce que conteste toujours M.Schubnel, les terrains en cause étant impropres à une utilisation agricole et ne sauraient justifier d’un classement en zone NC. Dans le projet du PLUi, M. Schubnel réitère la modification de ce classement en zone “N” et demande le classement en zone “UXd” pour l’ensemble (cf. n°10 et 162)
    Le Bureau d’Avocats Soler & Couteaux, contacté par M. Schubnel, soulève que le projet de PLUi prévoit de réduire considérablement l’assiette de la zone classée actuellement en zone “UE” et passera de 1,5 HA à 0,23 HA en zone UXd le restant en zone “N”. Ce classement en zone “N” portera atteinte à l’activité de loisirs exercée sur une grande partie de la propriété. Il ne justifie pas un caractère à vocation naturelle et à protéger en raison de la qualité du site et d’espèces naturels. Le bureau d'avocats demande donc pour son mandant le classement en zone “UXd” pour la totalité (n°10 et 162)

  - Mme SCHUBNEL-SCHULTZ Christiane et M. SCHUBNEL Thierry : Demandent des modifications de l’OAP “1AUa1” décrite au § 2.1. du cahier particulier. Ils relèvent une erreur d’adresse du lieu qui est stipulée “Route de Neuf-Brisach” alors que c’est la Route d’Ensisheim. Souhaitent que les orientations graphiques retenues ne soient pas figées et qu’elles autorisent la suppression au § 4 le point 2.1.1.1 de l’OAP et une évolution des voies en impasse avec retournement (n°154)

  - Madame FIMBEL Virginie propriétaire de la parcelle cadastrée section 92, 22 rue des Landes, classée Ab, demande à ce qu’elle soit constructible pour

pouvoir y construire un logement, M. ABED Sébastien y exploitant un élevage de chiens qui nécessite une présence sur place. (n°277)

- La Société Holcim Béton Granulat Haut-Rhin exploite une gravière sur le ban d'Hirtzfelden qu'il est prévu d'étendre sur la partie sud-ouest ; toutes les conditions sont rassemblées : maîtrise foncière, compatibilité avec la ZERC, confirmée par le Schéma Départemental des Carrières. La société constate le classement en A de cette zone au projet de PLUI, et demande le classement en Ng. (courrier déposé par Johan MASZUY et envoyé). (n°192 et 238)

## ● KUNHEIM

- Mme et M. URBAN-MENNINGER, 8 rue Principale, demandent que les parcelles situées à l'arrière de leur propriété (en zone UB) et faisant l'objet d'un projet de lotissement de 5 maisons soit abandonné.
  Leur argument repose sur le fait de la présence d'arbres centenaires. (n°37)

- Madame UMBHAURER Laurence, 27 rue des Cerisiers, dont le terrain est en zone 1AUa1 souhaite connaître la date d'ouverture de cette zone à la construction. (n°38)

- M. MEYER Jacky, 9 rue de Baltzenheim, demande que sa parcelle soit intégrée en zone UB pour construire un garage. (n°39)

- M.HAEFFELIN Dominique, 11 rue des Champs
  Il représente un collectif d'habitants qui demande que la zone 1AUa1, plantée d'arbres et en espace vert, soit gardée en l'état et s'oppose à la construction d'immeubles collectifs.(remis courrier d'opposition datant du 15 juin). (n°40)

- M. MUNIER François, 127 rue des Vosges, demande si le chemin rural longeant le canal permet de desservir la parcelle n°1 section 2 destinée à la constructions de maisons d'habitations pour ses fils. (n°41)

- Mme et M. JECKER Roger propriétaires des parcelles n°41,43 et 44 section 43 classées en zone A au projet du PLUi demandent qu'elles soient classées dans la zone actuelle NB. (n°218 et 220)

- Mme LICAUSI Valérie demande que sa parcelle située rue de Baltzenheim et classée en zone A au projet du PLUi soit classée en zone constructible. Projet de faire construire d'ici 2 ans une construction de plain pied précise qu'ils habitent à l'étage d'une ancienne maison. (n°215)

- LOGELHEIM

  - M. et Mme SCHREIBER Bernard 27 rue Grendel, demandent que l'arrière de leur parcelle, accessible par la rue des Remparts, incluse dans la zone 1AUa2, en soit sortie et soit classée en UB, de façon à être constructible individuellement. (n°83)

  - MM STOFFEL Martin et Romain, (et leur frère Fabien, qu'ils représentent), et M. et Mme MANN Lucien et Christiane demandent si leurs parcelles (155, 156 et les autres …), situées le long de la rue du Rempart, seront accessibles grâce à l'aménagement de la voie prévu dans l'OAP rue des Remparts ( zone 1AUa2). (n°84 et 102)

  - Mme MANN Christiane, au nom de sa mère Irène HASSENFRATZ demande le classement en UB au lieu de A des 2 parcelles 115 et 92 en prolongement de la zone UB au bout de la rue d'Appenwihr. Cette demande avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°85)

  - MM ARMSPACH Joseph et Pierre (père et fils), propriétaires de 2 parcelles dans l'OAP rue des Remparts, s'opposent au classement en 1AUa2 pour permettre aux enfants de construire leur maison quand ils le voudront. (n°86)

  - Mme Cécile HEINRICH est propriétaire avec sa mère de parcelles incluses dans l'OAP rue des Pâturages, desservies par la Grand Rue et par le chemin qu'il est prévu de créer sur l'ER Log6.
    Tout d'abord, je m'étonne avec elle que **cette OAP**, qui figure dans la cahier particulier n°16, **ne figure pas sur le règlement graphique de la commune de Logelheim.**
    Elle est venue accompagnée par Mme Corinne RANTZ et M. HEYMANN François. Ensemble ils portent le projet de créer une maison senior, (Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie.)
    De façon générale, ils souhaitent savoir **si le projet est compatible avec l'OAP**. Ils ont également des observations particulières :
    - ❖ L'ER Log6, tel que dessiné sur le plan se trouve sur une grange, faisant partie d'une propriété sise 34 Grand Rue qu'ils viennent d'acquérir. La grange est en bon état et peut être conservée dans le cadre de leur projet. Ils demandent donc son déplacement.
    - ❖ La route projetée en prolongation de l'ER Log6 traverse le terrain d'ouest en est, ce qui n'est pas compatible avec le projet ; ils demandent sa suppression.

    Mme HEINRICH s'inquiète par ailleurs de la signification du document qu'elle a trouvé sur le site de la CCPRB dans le dossier d'enquête publique "Atlas des vides", et demande une explication par rapport aux zones en rouge situées autour de la maison de sa mère et sur l'emprise de son projet. (n°87)
    La demande est précisée au n°168.

- M. SCHWENGER Marc, exploitant agricole, est propriétaire d'un terrain section 18 parcelles 14, 15, 16 et 17 de 4,90 ha, sur lequel il a le projet de construire un atelier de poules pondeuses bio (7000 poules maximum), et, à terme, sa maison d'habitation. Le classement en A de ce terrain ne l'autorise pas à réaliser son projet.
  Il n'a pu faire valoir sa demande lors de l'étude du PLUI car il a acquis ce terrain il y a 5 mois seulement. Il ne peut non plus délimiter précisément la surface à classer en Aa car son projet n'est pas finalisé. Le projet sera situé sur l'avant du terrain car l'arrière est inondable. (n°88)

- Mme DOLBEAU Aurélie (en son nom et celui de son compagnon David BERTHET) souhaite implanter derrière leur maison rue des Saules (section 11, parcelles 198 et 199), un bassin naturel de baignade sur un terrain classé en A. Une interprétation stricte du règlement de cette zone leur laisse craindre une incompatibilité avec leur projet. Ils souhaitent que le règlement de cette zone soit écrit de façon à permettre leur projet, peut-être en créant une petite zone spécifique (Uj ?).
  Cette observation avait déjà été faite lors de la concertation préalable, sous une autre forme.(n°89)

- M. et Mme SCHWENGER Colette et Henri, 28 rue Grendel s'interrogent sur le classement du fond de leur parcelle (322 section 49) en A. Souhaitent qu'elle le soit en UB, comme le reste de la parcelle. (n°90)

- Mme RUDLOFT Anne avait fait une demande concernant sa parcelle incluse dans la zone 1AUa2 Mittelfeld. Et, dans le dernier projet que lui avait montré le maire l'an dernier, une partie de la parcelle, le long de la rue Grendel, restait classée en UB, et un ER (Log12), permettait un accès à la zone 1AUa2. Elle constate que dans le projet mis à l'enquête publique, tout est en 1AUa2, il n'y a donc plus d'ER, et plus rien en UB, et elle en demande la raison. (n°135)

- M. GRASS Alain, 23 Grand'Rue, parcelle 101 section 2, fait plusieurs observations :
  - sur le dessin des orientations graphiques de l'OAP rue des Pâturages, figure un tracé violet, qui matérialise le périmètre de réciprocité agricole, qui passe sur son terrain. Or il n'y a plus d'élevage de porcs ; il demande donc une actualisation.
  - il demande à partir de quelles berges est calculé le recul figurant au §12 de la p 5 du règlement écrit compte tenu de la présence de digues générant un lit majeur et un lit mineur.
  - il soulève un problème de visibilité au débouché sur la Grand'Rue de l'OAP rue des Pâturages.
    (n°198 et 256)

- M. DONNICHON David, 4 clos des Remparts, demande la suppression du cheminement à conserver dans les parties privatives du clos des Remparts. (n°180)
  M. RADOMIAK Pierre (n°179) va dans le même sens.

- MUNCHHOUSE

    - M. REYMANN Roland demande que la parcelle 279 section 13, classée en A, soit classée en UB sur une profondeur de 50 m à partir de la rue de Rumersheim, ainsi que les parcelles voisines, avec le projet de créer un éco-quartier. (n°67)

    - M. GRABER Alex, Maire honoraire de la commune, précise qu'il y a une erreur sur le plan de zonage : l'emplacement réservé MUN3 ne peut se réaliser étant donné que le terrain est surbâti d'une maison d'habitation. (n°68)

- NAMBSHEIM

    - Mme Lucie GUTH demande que la parcelle 266/26 section 29, qui était en AU au PLU de Nambsheim, et qui est en A au projet de PLUI retrouve le statut de réserve foncière qu'elle avait. Elle argumente du fait que cette parcelle est située en plein coeur du village, à moins de 100m de la mairie, des écoles et de l'église. (n°30)

    - M. JEGGY Rémy 37, rue de l'Eglise Nambsheim, demande que l'emplacement réservé NAM1 soit déplacé sur la parcelle n°36 section 4, "au-dessus des viabilités cachées dans le sol".
      Il conteste également la densité de la zone 1AUa1, qui entraînera la construction de 20 logements, générant environ 60 personnes et 40 voitures, et fera perdre à Nambsheim son caractère rural. (n°116 et 195)

    - Famille KECK de Nambsheim (Emilie, Jean-François, Mathieu, Anthony), propriétaire des parcelles 503 et 504 section 37. Ils ont réalisé eux-mêmes l'accès à ces parcelles qui sont actuellement classées en zone AU. Les deux accès ont été classés en "ER" NAM7 et NAM8. Ces jeunes gens souhaitaient s'installer à Nambsheim, or le classement en zone A ne le leur permet plus. Ils demandent le classement en zone constructible (n°101).

    - M. TOURRE Alain, pour Mme Ackermann propriétaire de la parcelle 139 située 25 rue de l'Eglise, relève une disparité entre parcelles voisines. La limite Nord de la zone 1AUa1 est située à plus de 24 m d'une grange sise sur les parcelles 130, 223 et 224 et à seulement 2 mètres de la dépendance située sur la parcelle 139. Souhaitant vendre la parcelle 139 en 2 terrains constructibles, ils demandent à empiéter de 3 à 4 ares sur la zone 2AUa. (n°76 et 103)

    - Mme FRETZ Yolande : Souhaite dans le projet du PLUi :
        - le classement en zone "UB" de l'ensemble de la parcelle Section 3 N° 158 Lieu-dit Village - rue de Neuf-Brisach pour raison de cohérence

sachant que la limite constructible ne suit pas la limite parcellaire (n°202),
    - le classement en zone “Ab” Section 43 Parcelle n° 25,
    - Lieu-dit Unten an der Breit d’une emprise de 100 mètres de profondeur le long du chemin rural “Der Breitweg” pour permettre la construction d’un bâtiment à usage agricole (n°201).

- M. Claude GUTH, gérant de la SCEA GUTH, demande que ses parcelles 46, 81, 47 et 82, section 40 classées en A, soient classées en Ab pour pouvoir y mettre des bâtiments agricoles. Il signale que le terrain est desservi par des routes, et équipé en eau, électricité et assainissement (250).

- Mme Christine JUDAS épouse BIHLER, propriétaire de la parcelle 45 section 40, demande qu’une partie de la parcelle, à l’arrière du hangar le long de la rue des Prés, reste constructible (UB) comme elle l’est actuellement, alors qu’elle est classée en Ab au projet de PLUI. A noter que la rue des Prés dessert des maisons d’habitation. Demande déjà faite en 2019 et non prise en compte. (n°252 et 275)

- La famille JEGGY en indivision (THUET Fabienne, TRUTZER Véronique, RETUREAU Laurence, SITTERLE David, SITTERLE Marie) s’oppose au classement de la parcelle 62 section 43, lieu dit “Breit”, 9 rue du Bois. En effet le nouveau zonage entraîne une perte de 50 % de la surface constructible.
  Parmi les parcelles de cette indivision, c’est la seule immédiatement divisible en lots, les autres nécessitant de trouver un accord avec les voisins.
  Ils ne voient par ailleurs pas l’intérêt de créer une parcelle agricole enclavée dans les parcelles constructibles.
  Ils demandent de retrouver l’entière constructibilité de leur parcelle (n°267)

# NEUF-BRISACH

- M. CONRAD Francis et M.BASIER Benoît, représentant la Copropriété “Les Haras” 7 Place de la Porte de Strasbourg, et leur syndic KS immo service : Constatent la création d’un emplacement réservé “ER - NBR5” pour un projet de création d’un parking public. Lors de la réhabilitation des bâtiments de la copropriété le terrain a été vendu par la Commune il y a une vingtaine d’années afin d’attribuer des places aux futurs habitants. Ils contestent cette création qui priverait les copropriétaires actuels de places de stationnement sur une parcelle leur appartenant. Cette réserve n’est pas justifiée la Commune ayant crée et loué des parkings rue de Laubanie. Ils demandent la suppression de cet ER. (n°153 et 166)
- KS IMMO Service - Syndic de la Copropriété “Les Haras” signalent que l’emplacement réservé n°”NBR5” sur les parcelles 192 et 195 priverait 4 copropriétaires de 8 emplacements privatifs. Le syndic demande de donner un avis négatif à ce projet (n°265).

- OBERSAASHEIM

  - M. LATUNER Pascal, au nom de la SCI des Jardins, demande le classement en Ab au lieu de A de la parcelle 52 section 61- route de Heiteren, pour lui permettre de construire un hangar agricole, dans le but d'éviter des nuisances aux voisins du centre du village (copie d'un courrier du 12.12.2019 annexée à l'observation déposée dans le registre de la CCPRB) (n°2).

  - M. LATUNER Pascal demande qu'une partie des parcelles 344 et 358 section 25, classées par le projet de PLUi en "A" soit rattachée à la zone UB de façon à permettre la constructibilité d'un abri à bois sur la parcelle 358 pour environ 4 ares. La demande de permis a été faite le 05/12/2019. Les services instructeurs des demandes de permis de Colmar ont précisé à M. Latuner que sans réponse de leur part il pouvait commencer la construction.
    Il demande une égalité de traitement et le rétablissement de ses surfaces constructibles sachant que d'autres propriétaires voient leur terrain constructible rallongé dans la même rue. Il souligne que ces parcelles sont inaccessibles aux engins agricoles et ne peuvent donc pas être exploitées par un agriculteur. Le 10/01/2020 M.le Maire a pris un arrêté d'opposition. Cette remarque avait en partie déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°74)

  - Mme KRANZER Irène, qui demande pour Thierry KRANZER, la modification de zonage de façon à pouvoir édifier une construction (abri à bois) sur les parcelles 346, 347, 163 section 25 ; ils font remarquer qu'ils ont un droit de passage par la parcelle 345 section 25. Le service instructeur de Colmar a donné un avis favorable pour le certificat d'urbanisme et pour la demande de permis mais la Mairie d'Obersaasheim a fait 2 refus successifs puis en 3ème lieu un sursis à statuer. (n°82)

  - Mme et M. HILDWEIN Eliane et Jean demandent que les parcelles - Rue de la Promenade - Section 31 N° 259 - 261 - 263 classées en "A" dans le projet du PLUi soient réintégrées dans la zone urbanisée "U" comme c'est le cas dans la situation actuelle. (n°80)

  - M. LATUNER Morand et Mme LATUNER Hélène 7 rue des Jardins demandent que la parcelle Section 2 n° 227, achetée comme constructible, qui est dans le POS pour la partie arrière classée en "NAa" soit entièrement constructible. Ils contestent de classer cette partie en Nj au PLUI. La zone prévue est bordée au Nord et à l'Ouest par du bâti (constructible), au Sud par le ruisseau et à l'Est par une OAP relative à une AFU. Selon ces propriétaires cette partie hors "T0" est donc injuste et la zone "Nj" une aberration. Ils relèvent que des propriétaires dans un cas identique conserveront leurs terrains en zone constructible. La viabilisation pour le fond de parcelle serait assurée grâce à un espace suffisant.

Ils soulèvent aussi que leur demande de participation à “l’OAP” rue du Mal Leclerc voisine de leur parcelle, a été refusée. Ils demandent également de classer en zone constructible la parcelle 80 Section 61. (n°81).

- M. PAPOTI Michel, propriétaire de la parcelle n°345/21 et de la parcelle n°348/32, ne souhaite pas d’extension constructible sur les parcelles n°346,347 et 163 section 25 dont Mme KRANSER est propriétaire. (n°286)

- M.THOMAS Jean-Marc demande d’intégrer dans la zone constructible “UB” une partie de sa parcelle de 5 ares environ Section 60 N° 122 qui donne accès sur la rue de la Rivière. (n°251)

## ● ROGGENHOUSE

- M. FURLING Hubert, propriétaire des parcelles numéros 113,115,117, 118 section 16 faisant l’objet d’un secteur d’OAP rue de Fessenheim , remarque que page 11 il est précisé que la production des logements sera réalisée de préférence sous forme de maisons individuelles et de maisons jumelles et les petits immeubles collectifs sont également autorisés.
  Par contre sur la page 9 du même cahier “orientations graphiques” il est précisé au bas du schéma d’orientation “localisation indicative des types d’habitat” la possibilité d’implanter des maisons individuelles et jumelées.
  M. Furling demande quels critère et caractéristique appliquer. (n°57)

- M. RUSCH Alain demeurant 3, rue Principale, propriétaire de la parcelle n°120 section 16 située en zone A au PLUi, souhaite que celle- ci soit intégrée en zone constructible. (n°58)

- M.MOEGLIN René - Mme DANNER Bernadette - Mme BIHLER Marie-Eve ont constaté des inégalités en consultant le PLUi au niveau des décisions prises au sujet de leurs propriétés foncières. Ils demandent de conserver leurs terrains en zone 1AU1 sur une profondeur de 40 mètres. Lors de la présentation des 1ers plans de travail avec la Commune et la CCPRB, un ajout de 30 m au T0 était proposé de part et d’autre de la rue du Bois. Ils demandent pourquoi ce projet ne s’applique pas à l’ensemble des terrains concernés de cette zone (n°157)

- M. Gilbert FURLING demande l’intégration de la parcelle 48 section 16 en zone 1AUa1 de “l’OAP de Rue de Fessenheim”. Cette parcelle de 3,4 ares était en AU2 au PLU actuel, et il ne voit pas la raison de la classer en A.Il serait souhaitable d’intégrer aussi en 1AUa1 la parcelle 47 (n°262)

- RUMERSHEIM-LE-HAUT

  - M.MEYER Patrice demande, sur ses parcelles n°17 et 160 l'alignement de la zone constructible à une profondeur de 85 m à partir de la rue du Rhin. L'extension de la zone UB demandée représente environ 5,5 ares, achetées au prix du terrain de construction en 2010.
    Il est en possession d'un certificat d'urbanisme favorable du 15 avril 2020. (n°243 et 232)

  - M. MAURER Henri et HALLER Gérard demandent que leurs parcelles 44 et 45 section 44 soient intégrées en zone constructible UB. (n°234)

  - Mme WEBER Sabrina et M. NAGY Michel propriétaires des parcelles n°9 et 10 section 2, situées 19 rue du Rhin, demandent que ce terrain soit classé en zone constructible ; ils ont en effet un projet de construction pour un membre de leur famille.. (n°235)

  - Mme et M. BITZBERGER Gaëlle et Stéphane précisent que leur demande de permis de construire a été refusée du fait de la faible pente de la toiture (26°). De ce fait, ils demandent la modification de l'article UA9 afin que les pentes de toitures soient comprises entre 30 et 40°. (n°236)

  - MM MEYER Marc et MEYER Stéphane, propriétaires de la parcelle n°77 section 49, ont déposé une demande de permis de construire pour un hangar agricole. Ils demandent que la parcelle soit constructible et classée en Ab ou en Aa. (n°11)

  - M. ONIMUS Fernand demande d'étendre la zone UB jusqu'au bout de sa parcelle 18 section 49, ce qui représente une extension de 20 m. (n°244 et 239)

  - M. THUET Mathias, pour l'EARL Le Hammerstatt, demande que sa parcelle n°249 section 46 et classée en Ab soit reclassée en Aa.
    Il est en effet en train de développer plusieurs projets, et notamment culture de morilles, et il a besoin de bâtiments, impossibles à implanter en l'état actuel du zonage.
    Il souhaite démarrer une activité de vente à la ferme qui nécessite d'être sur place, donc de construire son logement.
    Il projette encore d'adhérer au "Savoir vert des agriculteurs d'Alsace", qui l'amènera à recevoir un public scolaire. (n°271 et 240)

  - Mme et M. WALTER Adrien demandent que les 'emplacements réservés RUM6 et RUM11 soient supprimés. (n°241)

  - M.GRISON Alain souhaite savoir si le chemin rural situé le long de sa parcelle est prévu d'être élargi pour desservir la zone 1AUa. (n°233)

- RUSTENHART

    - M. HEGE Jérémie (Société Fraisifel), producteur de fruits au Rheinfelderhof, envisage la construction d'un bâtiment agricole de 2500 m2 pour assurer la transformation de fruits frais en fruits surgelés ainsi que le conditionnement de fruits bio. Souhaite s'installer dans un périmètre proche des cultures et de l'actuelle implantation. Sollicite un classement de la parcelle en zone "Aa" au Nord de son exploitation afin de poursuivre son développement. (n°117).

    - Indivision PETERSCHMITT Jeanne et enfants au 1 RHEINFELDERHOF ont déposé copie d'un courrier adressée en Juillet 2020 à M. le Maire demandant une modification du zonage Section 46 parcelles n° 78 et 79 qui sont en "Nj" dans le projet de PLUi pour les rendre constructibles. Ils constatent que la Commune de Rustenhart n'a pas complètement utilisé les 3 ha d'extension auquel elle pouvait prétendre, mais n'a pas attribué de zone d'extension au lieu-dit Rheinfelderhof, pour lequel ils craignent une désertification. (n°144).

    - Mme BERNET Annette et M. BERNET François 20 rue Principale, demandent que les parcelles 109, 110 et 260 soient classées en UB sur une profondeur de 70m à partir de la rue du 6 février pour éviter de créer une dent creuse entre la maison existante le long de cette voie, (elle-même adjacente à un lotissement sur lequel 3 constructions sont en cours), et la zone 1AUa1. M. et Mme Bernet attirent aussi l'attention sur le fait que les droits de succession ont été calculés à partir selon le prix fixé en zone constructible et non en zone agricole "A". (n°145)

    - M. et Mme Raymond PETERSCHMITT demandent la réintégration en zone constructible de la parcelle Section 46 N°48. Cette parcelle en jachère n'est plus exploitée depuis des années. Ils considèrent que c'est de la spoliation et un état de fait lamentable. (n°146)

    - M. KUPFERLE Pascal et M. KUPFERLE Patrick demandent de conserver la situation actuelle en zone constructible des parcelles Section 19 N° 170 et 171 Rue de la Chapelle. Un héritage revenant à trois frères désireux de construire mais dont deux seront lésés puisque la zone qui reste constructible ne revient qu'à un seul suite au partage et à l'arpentage qui ont été réalisés. Ils demandent d'ajuster la profondeur constructible par rapport aux constructions existantes. (n°147)

    - M. BOSSIERES Adrien et Mme Fritsch Emilie, propriétaires du terrain Section 26 Parcelles 101 et 102 ont obtenu en 2019 un permis de construire dont la maison est en cours de construction rue du 6 Février. Ils demandent que le classement en "A" de la zone soit modifié en cohérence avec l'affectation actuelle du terrain.(n°148)

- M. et Mme PETERSCHMITT Didier et Ruth et M. PETERSCHMITT Frank demandent une modification du zonage de plusieurs parcelles au lieu dit Rheinfelderhof qu'il est prévu de classer en "A" ou en "Nj" :
  - Section 46 parcelles N° 78 - 79 - 80 de 48,43 ares actuellement en zone urbanisable "UC3", situées à l'arrière de la ferme familiale. Ces terrains ont été acquis en 2016 et un permis a été déposé et validé et la construction est en cours.
  - Section 36 Parcelles N° 61 - 75 - 76 de 46,32 ares. Ces parcelles en zone "UC" ont été achetées en 2019 et trois permis ont été déposés et validés fin 2019.
  - Section 36 Parcelle N° 66 de 15,30 ares dont 6,4 ares constructibles côté Sud en zone UC actuellement
  - Section 46 parcelle 66 de 5Ha17 dont une extension est sollicitée.

  Vu le préjudice à subir ils demandent de classer toutes ces parcelles en zone constructible "UB" et d'agrandir la zone "Aa" à côté de la parcelle 58/46 pour agrandir le site de stockage de céréales (n°149)

  M. PETERSCHMITT Franck Lieu-dit Rheinfelderhof : Demande des modifications de zonage pour plusieurs parcelles suite au changement d'affectation par le projet du PLUi à savoir :
  - Section 36 Parcelle 65 classée "UB" côté route communale sera déclassée en zone "A" ; elle est desservie par les réseaux et se situe dans la limite des 30 mètres de la voirie
  - Section 36 Parcelle 67 classée "UB" corps de ferme de la GAEC des Noyers sera déclassée en zone "Aa"
  - Section 46 Parcelle 24 en zone "UB" sera déclassée en zone agricole "A".

    M. Peterschmitt informe également que le manque d'eau n'est pas un argument valable et le SDIS a validé la mise aux normes des installations. (n°194).

- M. SCHLEGEL André remet un dossier au nom de son épouse SCHLEGEL Brigitte pour demander que les parcelles 359 et 404 section 19, incluses dans l'OAP rue de la Chapelle (secteur du cimetière), classée 1AUa, en soient exclues pour être constructibles indépendamment de l'opération d'ensemble. Ils argumentent du fait que leur opération ne compromet pas l'opération d'ensemble sur le reste du terrain.
  Ils demandent le classement en UB des parcelles 359, 404 et 403. (n°183)

- M.PETERSCHMITT Thierry propriétaire de la parcelle 58/14 section 36 classée en zone Aa au projet du PLUi demande son classement en zone constructible UB. Il souhaite pouvoir développer l'entreprise familiale. (n°216)

- M. DEMOUCHE Jean-Paul demande que la partie de sa parcelle Section 5 N° 10, classée en "A", soit intégrée en zone constructible "UB" comme elle l'est actuellement. Il a un projet de lotissement de 4 lots, dont l'accès se ferait par la rue des Violettes viabilisée. (n°255)

- URSCHENHEIM

  - M. HUCK David a commencé en 2018 à aménager en lotissement son terrain constructible situé rue des Peupliers. La forme de la zone constructible au PLUI n'est pas la même que celle qui était au PLU d'Urschenheim, ce qui compromet son projet. Il demande à revenir aux conditions qui prévalaient antérieurement. (n°27 et 190)

  - M. LOOS François conteste le classement de sa parcelle 82 section 3 en 2AUb. (n°197)

  - M. et Mme HORVATH Annie et Michel, 20 rue des Lilas, demandent que l'impasse des Vignes soit sans le futur étendue à l'ouest, pour correspondre à leur projet immobilier, (l'arrière de leur terrain est en 2AUa). (n°191)

  - M. REMOND Mathieu a un hangar agricole sur un terrain classé en A (parcelles 27 à 31 section 30), qu'il souhaite agrandir et modifier. Il demande de modifier le règlement de la zone A qui ne le lui permet pas, en créant par exemple une zone Ab. (n°189) (n°219)

  - Mme MUTH Astrid conteste le classement de sa parcelle S2 83/0066. Elle était, comme les parcelles voisines 97, 98, 99 et 100, classées en NAa au POS. Il est projeté de la classer en A alors qu'elle est attenante aux zones UB et 2AUa. Elle demande qu'elle soit intégrée à la zone 2AUa. (n°188)

  - M. REMOND Germain conteste le classement de la parcelle 105 section 4, attenante au terrain d'assise de sa résidence, en A au projet de PLUI, alors qu'elle est en Ub au PLU actuel. Elle se trouve à côté de terrains bâtis, au centre du village, et en face d'une nouvelle construction (dont le terrain d'assise est classée en A, sans doute par erreur). Il demande un classement en UB. (n°137 et 187)

  - Un collectif de propriétaires :
    HUCK Gérard, famille MULLER (WISS, CHEVIN, ROSENBLATT), SPITZ Jeannine et WITTMER Annette, HOLTZMANN Thierry et Josepha, RECH Hubert, REMOND Germain
    regroupant l'ensemble des parcelles comprises dans l'OAP rue des Cerisiers (parcelles 114, 111, 66, 79 section 4, et 01, 92, 96, 12, 19 section 3), conteste le classement en 2AUb, et demande de revenir au classement initialement prévu en 1AUa. Le classement en 2AUb nécessite en effet une procédure d'adaptation du PLUI pour l'ouverture à l'urbanisation, alors que les propriétaires ont un compromis de vente avec un aménageur. Ils étaient dans un périmètre prioritaire en 2018, et se retrouvent maintenant dans un hypothétique futur. Certains sont engagés dans des opérations qu'ils comptaient financer par la vente d'une de ces parcelles.
    Ils demandent donc de pouvoir aménager cette zone dans le cadre du présent PLUI, tout en étant conscients de la nécessité d'une condition suspensive à

l'achèvement des travaux de la station d'épuration, ce qui devrait être effectif en 2O22. Leur demande rejoint celle de la commune. (n°185 et 186)

- Mme BOESCH Anne et son époux, 15 Grand'Rue. Propriétaire du terrain arrière, classé en 2AUa et desservi par l'ER URS9, Mme demande sa constructibilité dans le présent PLUI et non dans un hypothétique futur après une procédure d'adaptation.
  Elle signale que le plan n'est pas à jour, un bâtiment y figure encore alors qu'il a été démoli. (n°184)

- Le bureau d'études BEREST, en tant que maître d'oeuvre de la station d'épuration d'Urschenheim, constate que l'emplacement réservé "URS1" pour la station d'épuration intercommunale, ne correspond pas aux parcelles acquises par la CCPRB sur lesquelles le projet a été établi. Les parcelles correspondantes au projet sont les n°123-125-126 section 28 et la n°389 section 29. (n°165)

- M.REECH Hubert propriétaire de la parcelle n°19 section 03 est classée en zone 2AUb au PLUi et estime être pénalisé du fait qu'à l'origine la parcelle était classée en zone prioritaire. Demande que sa parcelle soit à nouveau classée en zone constructible prioritaire. (n°185)

## ● VOGELGRUN

- M. SCHINDLER Jean-Paul propriétaire de la parcelle n°101 section 13 située en zone UB au PLUi demande que cette zone UB soit prolongée de 5 m vers la zone N dans l'hypothèse d'une future construction pour l'un de ses fils. (n°175)

- M. HALBARDIER Christian demande que l'ancien lit du cours d'eau "Le Giessen", sur la parcelle de M. SCHINDLER Jean-Paul (n°101 section 13) soit conservé en zone naturelle.
  Les arguments :
  - ❖ voie verte pour la faune
  - ❖ zone inondable lors des crues du Rhin
  - ❖ présence sur la parcelle d'un collecteur d'eau pluviale provenant de la rue du Rothgern (n°176)

- M. HUG Michel précise être inquiet par rapport à l'OAP rue des Pêcheurs (zone 1AUa) de la non suffisance des équipements publics existants (eau, assainissement etc..) et devant absorber de nouvelles construction sur cette zone. (n°177)

## ● VOLGELSHEIM

- Madame LATREUILLE Jacqueline représente les intérêts de Mme LATREUILLE Emilie empêchée. Cette dernière est propriétaire de la parcelle n°138 section 19 et demande que la parcelle soit classée en zone UB afin de retrouver la surface constructible d'origine qui était d'une superficie de 8,15 ares.
  Dans l'hypothèse d'un avis défavorable à sa demande, la requérante souhaite que la zone Nj soit transformée en zone Uj (245).

- Un collectif de propriétaires des parcelles constituant la zone 2AUa, à savoir:
  Mme ULRICH Jeanne
  M. RISS Marcel
  M. Meyer David
  M. UMBDENSTOCK Christophe
  M. FUCHS Jean-Michel
  précise que cette zone était classée à l'origine en zone 1AU au PLU, demande la raison du changement, et le reclassement en 1AUa1 (246).
- M. et Mme SCHAPPLER Jean-Luc et Denise demandent que leur projet de lotissement en zone UB avec accès sur la Route de Rouffach concernant les parcelles n° 217 - 218 - 219 - 220 Section 22 soit reporté sur les documents graphiques, avec la délimitation des 5 lots, la voie d'accès, et l'aire de retournement. (n°115)

## ● WECKOLSHEIM

- Mme RASSER Laurence projette de créer une micro-ferme maraîchère avec une zone d'élevage sur la parcelle Section 25 N° 52 et, si nécessaire, sur la partie sud de la parcelle 49.
  Elle demande, pour réaliser son projet, de rendre la partie nord de la parcelle 52 constructible, pour installer un local de vente directe, une habitation, un cabinet d'orthophonie, et des abris pour les animaux. (n°132)

- M. et Mme BURN Maurice 26 Rue de Pfaffenheim à Gueberschwihr : Sollicitent la modification de l'OAP n° 1AUa2 Section 22 Parcelle 244 sur le ban de Weckolsheim
  Dans le projet du PLUI cette parcelle fait partie de l'OAP "1AUa2" Rue du Pigeonnier dont une partie est classée en zone "A". Le site est localisé à la limite est du village à proximité du Canal Vauban à faible distance du coeur villageois traditionnel.
  Sachant que dans la Commune une autre OAP - 1AUa1 - a été créée et est ouverte à l'urbanisation, M. et Mme BURN demandent de modifier par un échange/remplacement l'OAP "1AUa2" en "1AUa1" dans le respect du règlement d'urbanisme, de l'OAP et du PADD.

Il reste une partie de cette parcelle qui longe le canal (environ 70 ares) en zone “A” dans le projet du PLUi. De ce fait ils demandent à la Commune la création ou un classement d’une zone “Nj” en lieu et place de la zone A sachant que l’accès pour un exploitant agricole est rendu complexe et générerait des nuisances pour le lotissement déjà existant. Cela permettrait aux futurs habitants de bénéficier, en plus du terrain constructible, d’une surface de jardin agrémenté de plantations diverses afin de créer une transition paysagère. ( n°133)

## ● WIDENSOLEN

- M. SCHMITT Alain, conteste le classement en zone A des parcelles 197 et 198 section 1. Il les a achetées comme constructibles, classées en AU3 au POS, et demande à ce qu’elles le restent. (n°1)

- Mme RIESS Jessica 1 rue des Cormiers est venue se renseigner sur l’aménagement projeté de la zone 1AUa1, contigüe à son terrain.
  Elle a une servitude de passage sur son terrain le long de la zone 1AUa1, qui permet l’accès au voisin derrière, et à son garage.
  Dans l’acte d’achat de la maison, il est précisé que cette servitude (piétonne et routière) devrait disparaître avec l’aménagement de la zone à côté qui permettra les accès. (Les accès techniques : réseaux, … restent).
  Elle demande que cette obligation d’aménager les accès pour elle et son voisin figure dans les prescriptions de l’OAP rue des Cormiers, dans le cahier particulier n° 27. (n°130)

- M. et Mme GUTLEBEN Didier et Marie-Paule, de l’écurie du Moulin (EARL Gutleben) présentent leur projet de préau avec toilettes, à l’ouest du manège, pour abriter les spectateurs lors de manifestations équines.
  Ils souhaitent que le règlement de la zone Aa dans laquelle ils se trouvent, autorise cette construction.
  Ils souhaitent par ailleurs construire leur maison d’habitation au sud du manège, en gardant une distance d’une cinquantaine de mètres entre les 2 bâtiments. Ils demandent pour ce faire une extension de la zone Aa sur la zone A au sud du manège. (n°131)

- M. Denis OTT demande que les parcelles 110 et 112 section 1, classées en Nj au projet de PLUI, retrouvent leur classement d’origine, pour rester constructibles. Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°100)

- M. JENNY Lucien demande que la partie arrière de la parcelle du 26 rue de l’Eglise repasse en zone constructible. (n°178)

- M. REMOND Germain, 16 rue Principale, constate que la parcelle 61 section 8, constructible au POS actuel, accessible par la parcelle 59, a été classée en Nj pour la partie arrière au projet de PLUI.
  Une partie très réduite de la parcelle reste constructible, alors que, par rapport au périmètre global de la commune, cette parcelle a une situation plutôt centrale, à proximité de notre résidence située au cœur du village (église, mairie, école et commerce).
  Il demande soit de faire correspondre la limite avec le mur existant (choix de patrimoine), soit d'aligner au moins la limite au regard des constructions existantes (compromis logique entre le respect d'une zone naturelle et d'une zone constructible). Cette demande avait été faite lors de la concertation préalable. (n°170)

les commissaires enquêteurs

Francis KOLB, président Yvette BAUMANN Solange GARIN

Remis à Volgelsheim le 15 octobre 2020

**Annexe 1 au PV de synthèse**

COLMAR AGGLOMÉRATION

Service Instructeur des Autorisations
d'Urbanisme
Colmar Agglomération
Hôtel de Ville
1, Place de la Mairie
68021 COLMAR CEDEX

**COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS RHIN BRISACH**

**Dossier de PLUI soumis à enquête publique**

Pour :
Monsieur le Président de la Commission d'enquête en charge de l'enquête publique du PLUI de la CCPB

8 octobre 2020

**Objet : Dossier de PLUI de la CCPB soumis à enquête publique**

Affaire suivie par Céline JACQUIN
Courriel : celine.jacquin@ colmar.fr
Téléphone : 03.89.20.67.42

Monsieur le Président,

Le projet de PLUI de la Communauté de Communes Pays Rhin Brisach est actuellement soumis à enquête publique.

En tant que service Instructeur des autorisations d'urbanisme de communes appartenant à cet EPCI, je souhaite porter à votre connaissance les remarques suivantes :

**DOCUMENTS GRAPHIQUES**
-Il est important que les périmètres ICPE ainsi que les périmètres de réciprocités et les autres informations ayant fait l'objet de porter-à-connaissance apparaissent sur des documents graphiques au sein ou annexés du/au dossier de PLUI pour permettre leur bonne prise en compte lors de l'élaboration des projets et de l'instruction des dossiers.
-Un document permettant d'identifier le réseau hydrographique ainsi que les lisières forestières des grands massifs serait utile pour une bonne application des règles les concernant.

**ZONAGE**
-zone 1AUa2 de WOLFGANTZEN : Il s'agit d'une seconde phase d'urbanisation mais un permis d'aménager a d'ores et déjà été accordé dans cette emprise.
-La question de la pertinence de distinguer une zone Ae –élevage équestre- et une zone Nq –centre équestre sans élevage- alors que dans les deux cas, la qualification d'exploitant agricole s'applique et que ces structures peuvent être amenées à diversifier leurs activités.
Dans le même esprit, il est relevé que la possibilité pour ces activités de créer des gîtes n'est pas prévue.

**DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT**
-Les notions de réseau hydrographique et de lisières forestières des grands massifs devraient être définies plus précisément.
-Les contraintes liées aux deux notions précitées ne prévoient pas d'exception pour les projets d'antenne de téléphonie mobile.
-Concernant la définition de l'attique, identifier la façade donnant sur la voie d'accès n'est pas toujours aisé, voire impossible pour les terrains en second plan par rapport à la rue. Il conviendrait

donc de pouvoir déterminer plus facilement les façades pour lesquelles un recul est imposé en attique.
De même, il serait préférable de prévoir un recul minimum à respecter pour parvenir à l'aspect visuel escompté.
Enfin, en prévoyant de se baser sur la surface projetée au sol pour calculer la surface maximale du niveau d'attique, dans le cas d'immeubles avec des étages courants comportant des balcons/terrasses, il pourra être également difficile de parvenir à l'aspect visuel escompté.
-définition des espèces locales : limites « admiratives » au lieu de « administratives ». Il serait préférable de se borner à renvoyer à une liste de ces espèces en annexe.
-définition de la hauteur : le mode de calcul permet de prendre en compte la situation particulière des PPRI. Il serait intéressant qu'un même mode de calcul soit envisagé pour les projets situés en Atlas des Zones Inondables (AZI) pour lesquelles des cotes à respecter sont définies.
-définition des limites séparatives : les deux paragraphes sur ce sujet pourraient être fusionnés et il est relevé que le second paragraphe vient en contradiction avec la rédaction des articles du règlement relatifs à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation (articles 6).

**REGLEMENT**
-Le terrain de la déchetterie de BIESHEIM est classé en zone UE au PLUI. J'attire votre attention sur le fait qu'une demande de permis de construire a été déposée concernant ce site. Une concordance entre ce projet et le règlement de cette zone devrait être recherchée.
Les possibilités de futures évolutions d'un tel site devraient également être envisagées.
L'emplacement réservé BIE4 semble avoir une surface erronée dans la liste des emplacements réservés.
-Pour LOGELHEIM, les règles d'implantation des constructions ainsi que certains emplacements réservés ne semblent pas correspondre aux principes définis par le POS actuel. Cela mériterait vérification.
-En zone UX9.2.2, on réglemente les « dépôts »à ciel ouvert alors qu'ils sont interdits au UX2.1.
-A l'article Nx5- secteur Nc, il n'est pas prévu de hauteur pour les abris de chasse installés sur des terrains dépourvus de construction existante.
-A l'article 1AUa7, il est relevé un problème de numérotation.
-en zone agricole, le fait de pouvoir implanter des constructions sur limite séparative peut entraîner des conflits d'usage.
-A l'article 2A et à l'article 2N, il est stipulé « constructions isolées » alors que les documents graphiques font référence à des « maisons isolées ». Il convient de mettre en concordance les termes à utiliser.
-Dans toutes les zones, pour faciliter les projets d'isolation par l'extérieur et d'isolation des toitures, il pourrait être envisagé comme aux articles 7, des dispositions dérogatoires aux articles 5 et 6.
-Dans toutes les zones, pour faciliter les projets de mise aux normes en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite de bâtiments existants, il pourrait être envisagé des dispositions dérogatoires aux articles 6 et 7.
-Quand aux articles 14 il est indiqué que le rejet des eaux usées vers le milieu naturel est interdit, doit-on appliquer cette disposition aux eaux des piscines ?
-Il est relevé que plusieurs dispositions du règlement prévoient des règles liées aux formalités administratives (par exemple, en prévoyant que les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable) alors que ces formalités sont déterminées commune par commune, par délibération, et par le Code de l'Urbanisme.

**ANNEXES AU REGLEMENT**
-Stationnement des véhicules légers:
* J'attire votre attention sur le fait que les normes prévues par le PLUI différent fortement des normes de certains documents d'urbanisme actuels alors que les problématiques de stationnement dans ces communes n'ont pas forcément évolué.
* pour les logements :
La notion « d'opération d'aménagement d'ensemble » pour imposer des places visiteurs est peu claire.
Le cas de la création de logement sans création de surface de plancher n'est pas prévu.
Je remarque que, dans l'hypothèse d'une extension d'un logement de plus de 60 m2 de sdp sans création de logement supplémentaire, une place de parking serait à créer en application de la règle telle que rédigée alors que les besoins n'augmentent pas forcément.

-stationnement des cycles :
La notion de « toute opération d'aménagement de plus de 6 logements » peut prêter à confusion et à interprétation. Il serait sans doute préférable d'indiquer « toute opération de plus de 6 logements ».
Il pourrait être vérifié la volonté de préciser les caractéristiques attendues des emplacements pour les cycles (emplacements aisément accessibles, superficie minimale, ...).
-les schémas de recommandations en matière d'aires de retournement semblent, pour certains, ne plus être conformes aux pratiques des services publics utilisateurs.

**OAP**
Pour la commune de DURRENENTZEN, dans l'OAP « rue de la Première Armée », le schéma ne semble pas correspondre au plan de zonage.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, l'expression de nos salutations les meilleures.

Céline JACQUIN
Chef du Service Application du Droit des Sols

**Annexe 2 au PV de synthèse**

Monsieur le Président de la commission d'enquête,
Mesdames les Commissaires-enquêteurs,
Le thème de la menace qui pèse sur la biodiversité est omniprésente dans les médias notamment. Selon l'Office National de la Biodiversité1, organisme d'Etat, également «(…) les écosystèmes se dégradent, les espèces disparaissent, les ressources s'épuisent, et cette érosion de la biodiversité, menace désormais, comme le changement climatique, l'avenir même de l'humanité. La biodiversité traverse une crise majeure d'origine anthropique – on parle de sixième extinction massive des espèces, voire d'une nouvelle période géologique, l'Anthropocène.»
Très préoccupée par ces faits, c'est en tant que simple citoyenne non spécialiste que j'ai parcouru quelques éléments du PLUi.
Voici mes observations et questions.
Meilleures salutations,
1. TVB.
1.1. Nommer le terme de « corridors écologiques nationaux et régionaux » dans la légende de la carte et les numéroter comme sur le SRCE
Sur la carte du document « 4.c.2-OAP_TVB-graphique_PLUi-Rhin-Brisach_10022020 », le terme de « corridors écologiques nationaux et régionaux » et leurs numéros ne sont pas précisés pour les éléments de TVB. Il s'agit pourtant de leur dénomination sur le SRCE que je joins à cette observation et qu'il serait peut-être bon de joindre au PLUI, si ce n'est déjà fait.
1.2. Tracés des corridors écologiques nationaux et régionaux
Vérifier que tous les corridors écologiques sont présents et non tronqués sur la carte du document « 4.c.2-OAP_TVB-graphique_PLUi-Rhin-Brisach_10022020 », ajouter les éventuels manquants et corriger ceux le nécessitant cas échéant, notamment :
- le tracé du corridor écologique national CN6 qui s'étend tout le long du Rhin, du Nord au Sud de l'Alsace (et ne s'arrête donc pas à Neuf-Brisach comme on peut le voir sur la carte TVB graphique du PLUI).
- le C251 tracé à revoir sur la carte TVB-graphique du PLUi ?

1.3. Les lignes en pointillés rouges sont pour certaines des corridors écologiques.
Il faudrait également les nommer avec leur numéro.
L'engagement pris sur cette carte de ne pas les bâtir est positif.
1.4. Non-constructibilité de la TVB
Toujours dans le document « 4.c.1-OAP_TVB-textuelle_PLUi-Rhin-Brisach_10022020 », il est indiqué au paragraphe 4.1.1. :
"Prescriptions
Les boisements identifiés devront être maintenus ou renforcés (...)"
Et plus loin :
"Dans ces espaces seront néanmoins autorisés (hors boisements classés en forêt de protection), dans les conditions définies dans les règlements des zones concernées (principalement N) et dans le respect des textes réglementaires, des déboisements ou défrichements ponctuels pour :

- Les infrastructures et ouvrages d'intérêt collectif ;"
Est-ce à dire qu'il serait possible d'y déboiser ou défricher pour CONSTRUIRE un ouvrage d'intérêt collectif ? Ou bien les corridors sont-ils de toutes façons non constructibles ? L'intérêt collectif est avant tout et justement l'intérêt de ces corridors pour la biodiversité ce qui implique de laisser la nature s'y développer et non des constructions humaines.
Je demande que l'alinéa « - Les infrastructures et ouvrages d'intérêt collectif ; » soit retiré ou que, a minima , soient précisés les types d'infrastructure ou d'ouvrages « d'intérêt collectif » dont il pourrait s'agir pour pouvoir évaluer s'ils sont réellement d'intérêt collectif.
1.5. Largeur des corridors écologiques nationaux et régionaux
Dans le SCOTcrv, il est indiqué pour les corridors C244-245 de Balgau – Nambsheim : 40 m de large. Je demande que cet élément soit inscrit dans le PLUi. Et, si cela n'est pas encore le cas, je demande l'inscription de son tracé à l'échelle de la parcelle du cadastre (1/5000).
Par ailleurs, je n'ai pas trouvé de notion de largeur des autres corridors écologiques dans le PLUI. Indiquer une largeur minimale me semblerait nécessaire en fonction, pour chacun d'entre eux, des espèces identifiées qui l'empruntent et de leurs besoins. A titre d'exemple, dans une étude de 2012 intitulée « Trame verte et Scot Colmar-Rhin-Vosges, l'ADEUS (Agence de Développement et de l'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise) indiquait : « Le DOG cartographie les principes de corridors écologiques et fixe une largeur de 50 mètres de végétation pour répondre au besoin de continuité. L'accent est mis sur la conciliation des besoins de quiétude des espèces emblématiques comme le Grand Tétras et la fréquentation des sites naturels par le public. 2»
Bien entendu, là où TVB est plus large, cette largeur doit être maintenue et préservée.
1.6. L a prise en compte des éléments naturels et paysagers caractéristiques, à l'échelle du territoire intercommunal
- Dans le document « 4.c.1-OAP_TVB-textuelle_PLUi-Rhin-Brisach_10022020 », il est indiqué au paragraphe « 4.1.3. Les continuités non bâties à assurer » :
« Prescriptions

Afin d’assurer la pérennité des continuités non bâties et leur rôle de couloir écologique, des espaces ouverts et/ou boisés de taille suffisante devront être maintenus. »
Je demande que ce paragraphe soit modifié comme suit SVP :
« Prescriptions
Afin d’assurer la pérennité des continuités non bâties et leur rôle de couloir écologique, LES espaces ouverts et/ou boisés de taille suffisante devront être maintenus. »
Ce qui peut paraître un détail, mais qui est loin d'en être un.
- A la suite, je demande que les préconisations suivantes soient transformées en prescriptions dans un souci de restauration de biodiversité :
« Préconisations Prescriptions
De plus, au sein de ces espaces, l’objectif est de combler les éventuelles discontinuités des

corridors écologiques en plantant des haies, notamment le long de chemins ruraux. Ces haies
devront être riches en différentes espèces d’arbres et arbustes rustiques et locaux et être composées de plusieurs étages de végétation (buissonnant, arbustif et arboré).
Il sera également intéressant de conserver un pied de haie herbeux, fauché tardivement (octobre)
une fois par an. Les essences à privilégier dans ce type de haie sont les essences locales suivantes (liste non exhaustive) (...) »
- De la même façon, pour le point suivant « 4.2.4. La prise en compte des éléments naturels existants », je demande que les préconisations soient transformées en prescriptions, car il est difficile, voire impossible, de retrouver la biodiversité initiale d'un terrain tel que décrit ci-dessous (arbre, fossé, haie vive) sachant que l'on se trouve ici aux abords d'un espace naturel et/ou d'un élément de la TVB.
« Préconisations Prescriptions
La conception du projet tendra à maintenir les éléments naturels préexistants les plus remarquables (arbres, fossés, haies vives, etc.), en particulier ceux qui sont inscrits dans les OAP
sectorielles et conformément à la démarche présentée dans l’évaluation environnementale. En cas d’incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de
l’opération. »
- Concernant le paragraphe « 4.2.5. La mise en place d’un aménagement de qualité à proximité des milieux humides et en bord d’eau », je demande la transformation des préconisations en prescriptions avec les modifications suivantes, car les termes et expressions tels que « limités », « Sauf en cas de contraintes techniques » et « au maximum » ne sont pas de nature à apporter suffisamment de garanties de préservation des milieux humides.
« Préconisations Prescriptions
L'imperméabilisation du sol sera évitée. Des espaces de pleine terre seront à privilégier. Sauf en
cas de contraintes techniques, des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales seront

utilisés.
L’aménagement des bords d’eau fait également l’objet d’orientations du fait de leur fragilité écologique et environnementale. Un des enjeux est la préservation et le maintien des berges.
Lorsqu’un projet se situe à proximité d'un cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des
berges et des ripisylves seront maintenus ou restaurés :
– Les enrochements et les palplanches le long des berges seront interdits sauf en cas de nécessité de protection des biens et des personnes ;
Les espaces libres compris dans les marges de recul définies au règlement seront préservés au
maximum de l'imperméabilisation. »
- Paragraphe 4.2.6.
Je demande la transformation des préconisations en prescription et la suppression

de la dernière préconisation puisqu'il est indiqué au début du paragraphe que les parkings seront perméables, ce qui est préférable comme indiqué dans le document afin « de limiter les inondations (...) et de réduire l’effet îlot de chaleur ».
- Question sur ce paragraphe 4.2.6. : en quoi un sol de parking perméable permet-il « de neutraliser les particules polluantes » ? Je pense que les particules ne restent pas enfouies juste sous la surface du parking, mais sont susceptibles d'être entraînées vers la nappe phréatique et de répandre leurs effets polluants ?
- Paragraphe 4.2.7 et 4.2.8
Je demande que les préconisations soient transformées en prescriptions en remplaçant les « pourront » par des « devront » à l'exception des toitures végétalisées pour les particuliers.
En conclusion sur la TVB, je souhaite poser la question suivante :
qui est chargé de la gérer et de l'entretenir ?
2. Consommation foncière
De façon générale, concernant le développement du bâti prévu par le PLUi à destination des particuliers comme des entreprises, il se fait au détriment de terres agricoles ou d'espaces naturels.
Je renvoie ici à l'excellent travail réalisé par l'association Alsace Nature dans sa brochure « Consommation foncière ; vers zéro consommation foncière nette », particulièrement pertinent dans notre région où l'artificialisation des sols est très élevée.
https://alsacenature.org/wp-content/uploads/2019/08/AN-Dossier-foncier-web.pdf
En voici un extrait :
« France Nature Environnement souhaite que la France atteigne l’objectif de zéro artificialisation
nette du territoire d’ici 2025, afin de stopper le gaspillage des espaces naturels et agricoles. En effet,
nous nous comportons comme si notre territoire national était infini, en artificialisant, minéralisant,
et fragmentant toujours plus les espaces.
L’enjeu majeur est de lutter contre la dynamique d’imperméabilisation et de stérilisation des

milieux, sols, fonds marins et aquatiques pour préserver la biodiversité et les services écologiques,
le bon fonctionnement du cycle de l'eau, les capacités d'adaptation au changement climatique et
maintenir, ou encourager, l'établissement de ceintures nourricières autour des villes, dans une
logique de circuits courts et de proximité, et plus globalement de robustesse urbaine, en cas de crise.
Cette cessation de consommation nette du territoire implique que pour tout espace consommé,
un territoire équivalent devrait être « désartificialisé», afin d'atteindre un bilan d'artificialisation nul (avoir la même superficie artificialisée avant et après un projet d'aménagement du territoire). »

3. Encore une chose concernant la TVB

Dans le point 4.1.3. sur « Les continuités non bâties à assurer », il est préconisé :
« Il sera également intéressant de conserver un pied de haie herbeux, fauché tardivement (octobre) une fois par an. »
Je note cet effort de vouloir épargner la faune et la flore en diminuant le nombre d'interventions sur des espaces naturels.
Les spécialistes préconisent même parfois des interventions plus espacées, surtout jamais dans un même espace naturel partout en même temps afin de ne pas anéantir tous les insectes et autres petits animaux qui y vivent. Et une fauche pas

trop courte, pas moins de 10 cm et si possible 15-20 cm, car les pieds de haies abritent des petits animaux et nids d'oiseaux, selon la saison, entre autres.
A modifier SVP :
« Il sera également intéressant de conserver un pied de haie herbeux, fauché tardivement (octobre) au maximum une fois par an en alternance par secteur dans un même biotope et à une hauteur maximale de 20 cm. »

1 http://indicateurs-biodiversite.naturefrance.fr/fr/un-observatoire-de-la-biodiversite-pourquoi-faire
2 http://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/note-74_tvb_scot-colmarweb.pdf

# ANNEXE 4

**Mémoire en réponse CCPRB tome1**

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Enquête publique*

PAYS RHIN-BRISACH
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Enquête publique

## Mémoire en réponse

*Trois tomes et une annexe*

## Tome 1/3

## Observations résultant des consultations avant enquête publique

**Novembre 2020**

# Sommaire

**Rappel du contexte de l'enquête publique** **3**

**Observations résultants des consultations avant enquête publique** **4**

**1.** 4

**1.1.** 4

1.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse 4

1.1.2. Réponse de la collectivité 5

**1.2.** 9

1.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse 19

1.2.2. Réponse de la collectivité 19

**1.3.** 93

1.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse 22

1.3.2. Réponse de la collectivité 22

**1.4.** 115

1.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse 23

1.4.2. Réponse de la collectivité 23

**1.5.** 36

1.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse 36

1.5.2. Réponse de la collectivité 36

**2.** 38

**2.1.** 162

**2.2.** 38

2.2.1. Extrait de la délibération du 10 février 2020 38

**3.** 173

**3.1.** 41

**3.2.** 183

**4.** 194

**4.1.** 17

**4.2.** 201

4.2.1. Concernant les points majeurs 42

4.2.2. Concernant la meilleure prise en compte des milieux naturels sensibles 51
4.2.3. Autres points 55
4.2.4. Conclusion 57
**5.** 219
**5.1.** 220
**5.2.** 58
**5.3.** 58
**5.4.** 58
5.4.1. Stadt Neuenburg am Rhein 58
5.4.2. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oberrhein (WSA) 59

## Rappel du contexte de l'enquête publique

Par décision du 10 mars 2020, M. Francis KOLB a été nommé président de la commission d'enquête, par la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg. Cette commission d'enquête est composée de :

- M. Francis KOLB – Président ;
- Mme Solange GARIN – Membre titulaire ;
- Mme Yvette BAUMANN – Membre titulaire.

L'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Commune Pays Rhin-Brisach s'est déroulée pendant une durée de 34 jours à compter du mardi 8 septembre 2020.

Le 15 octobre 2019, M. Francis KOLB a remis son procès-verbal de synthèse.

Le présent document, élaboré par la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach, assistée par l'ADAUHR et par l'Atelier des Territoires, fait office de « mémoire en réponse » au procès-verbal.

Ce document constitue le Tome 1 du mémoire en réponse, contenant les réponses de la CCPRB aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées, les communes et les services consultés pendant la phase de consultation.

# Observations résultant des consultations avant enquête publique

# 1. Avis des PPA

## 1.1. Avis de l'Etat

### 1.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

Le préfet n'émet pas d'avis sur le PLUI et note que des évolutions du projet sont nécessaires pour répondre aux exigences légales et réglementaires.
L'avis des services de l'Etat porte principalement sur :

- La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain
  L'évaluation des besoins en logements doit être ajustée en prenant mieux en compte les hypothèses démographiques et la mutation du bâti existant.
  Il faut revoir les hypothèses de densification, qui paraissent sous-évaluées.
  L'artificialisation des terres pour l'extension de l'activité économique doit également être réduite.
- Les enjeux environnementaux
  Les choix de développement du projet de PLUI doivent évoluer pour réduire au minimum ses impacts sur l'environnement, notamment sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, et des incidences sur les sites Natura 2000.
  La collectivité doit mettre en œuvre la séquence "Eviter, Réduire, Compenser".
  Des études environnementales exhaustives doivent être réalisées, notamment sur les zones humides.
- La prévention des risques et nuisances
  Les risques naturels sont essentiellement des risques d'inondation, qu'il convient de prévenir en préservant les zones d'expansion des crues, et notamment en y restreignant les possibilités de construction.
  Concernant les risques technologiques, il faut faire figurer dans le règlement graphique les secteurs de risques identifiés.
  Concernant la protection de la ressource en eau, des secteurs à urbanisation différée sont situés dans des périmètres de protection éloignée de captages destinés à la consommation humaine. Le règlement doit être cohérent sur ce point avec le PADD qui fixe l'objectif de "protéger durablement les captages d'eau publics sur le territoire".
  L'ARS relève d'ailleurs que le PLUI ne permet pas d'assurer un niveau de protection suffisant pour la ressource en eau potable.
  Les arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les périmètres de protection doivent être annexés au PLUI de façon à rendre leurs prescriptions opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Un point de procédure
  En application du CU, les constructions et installations sont interdites à moins de 75 m des routes à grande circulation, dont font partie les D52 et D415. Le PLUI doit mettre en place cette interdiction, à moins de produire une étude justificative d'une dérogation.

**L'avis des services de l'Etat (DDT, ARS, UDAP) porte sur de nombreux points non repris ci-dessus auxquels nous vous demandons de répondre précisément.**

### 1.1.2. Réponse de la collectivité

L'Etat a émis un avis assorti de demandes d'évolution concernant principalement trois thèmes : la modération de la consommation d'espace, les enjeux environnementaux, la prévention des risques et nuisances. De plus, un point de procédure est également abordé.

L'avis de l'Etat détaille point par point ces trois thèmes, avant de synthétiser les demandes sous la forme de trois alinéas en fin de courrier. Afin d'éviter les redondances, les réponses de la collectivité reprendront les points détaillés.

#### 1.1.2.1. Concernant la modération de la consommation d'espace

##### *1.1.2.1.1 Perspectives d'évolution et évaluation des besoins*

Prévision démographique en lien avec la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim :

L'Etat avance dans son avis que le taux de croissance annuel moyen retenu pour le territoire de 0,6% s'inscrit *« dans la prolongation de l'évolution passée ».* L'Etat ajoute que *« cette prévision mériterait d'être ajustée pour tenir compte des effets de la fermeture définitive de la centrale nucléaire de Fessenheim »*.

Il est y nécessaire de préciser que le taux de croissance annuel moyen observé par l'INSEE sur le territoire entre 1999 et 2015 était de 0,99%.

Ainsi, la croissance démographique prévue dans le PLUi est environ 40% inférieure à la tendance 1999-2015. Cette différence résulte de la prise en compte des mutations importantes que va connaître le territoire, et tout particulièrement la fermeture de la centrale.

L'Etat ajoute ensuite *« La collectivité est invitée à joindre l'étude des effets induits de la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim au rapport de présentation et la prendre en compte dans les hypothèses démographiques ».*

Les conclusions de l'étude sur les effets induits par la fermeture du CNPE de Fessenheim ont été intégrées au document « 1.a.1. Diagnostic socio-économique » (pages 101 à 103), et de surcroît les éléments majeurs de ces conclusions ont été mis en exergue afin d'expliciter comment ils ont été pris en compte dans le PLUi.

Ainsi, les éléments demandés ici par l'Etat trouvent déjà réponse dans le dossier du PLUi arrêté : les conclusions de l'étude sur les effets induits par la fermeture de Fessenheim ont été intégrées au rapport de présentation et pris en compte dans le projet démographique, qui minore de près de 40% le taux de croissance prévu par rapport à la période 1999-2015.

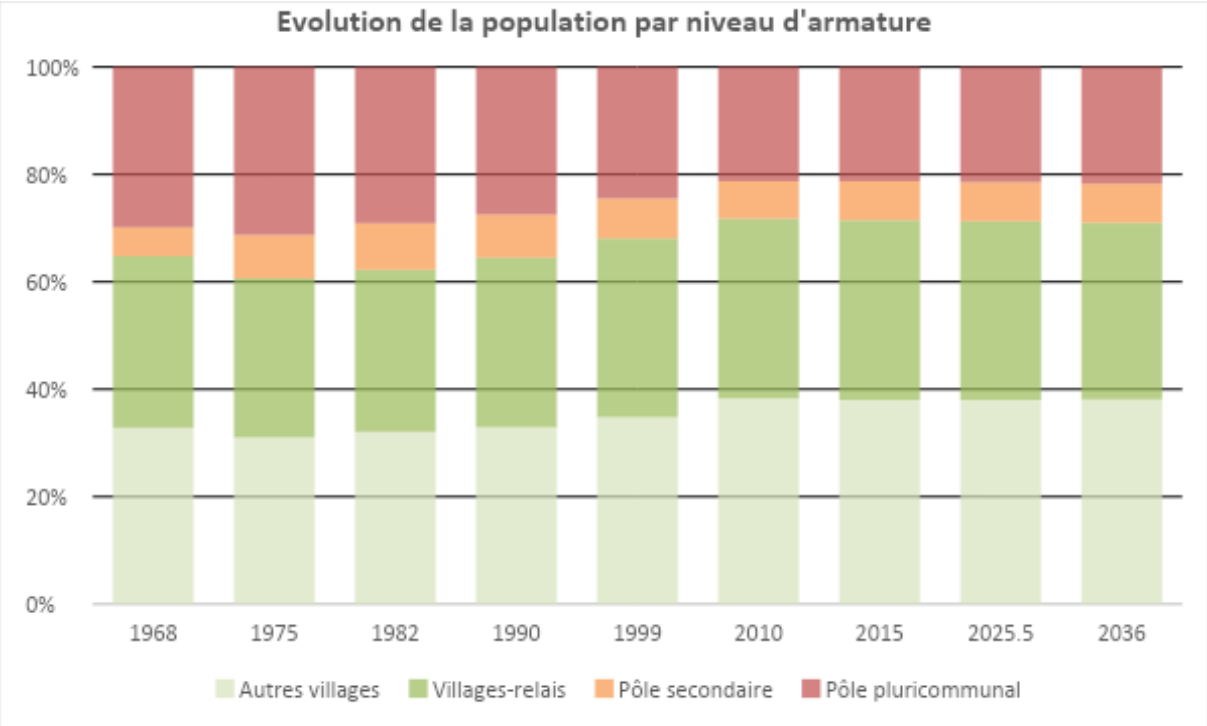
Taux de croissance annuel moyen par niveau d'armature urbaine et équilibrage territorial :

L'Etat avance que *« pour être cohérente avec le PADD du SCoT, la croissance prévue dans les villages-relais devrait être supérieure à celle des simples villages ».*

Rappelons ici que le niveau d'armature urbaine « village-relais » n'existe pas dans le SCoT, cette catégorie a été créée spécifiquement dans le PLU. Au regard de l'armature du SCoT, il s'agit de villages sans distinction.

La différence entre villages et villages-relais s'explique avant tout par la présence de services et équipements de proximité.

Concernant le poids démographique par niveau d'armature, le graphique suivant permet d'illustrer la logique retenue dans le PLUi :




Ce graphique illustre l'évolution dans le temps du poids démographique des différents niveaux d'armature par rapport à la population totale du territoire. Les données de 1968 à 2015 sont celles de l'INSEE, les données de 2025 et 2036 correspondent aux projections du PLUi.

On constate que depuis 1975, le poids démographique des villages et villages-relais n'a cessé d'augmenter passant de 60,6% en 1975 à 71,5% en 2015.

Cette augmentation du poids des villages s'est faite au détriment du poids des pôles urbains, qui sont passés de 35,2% en 1968 à 28,5%.

Cette logique constatée sur plus de 40 ans ne saurait être brutalement inversée par le PLUi sans déséquilibrer fortement l'organisation du territoire. Au contraire, le PLUi mise sur un rééquilibrage progressif de l'armature urbaine territoriale visant dans un premier temps à stabiliser la situation actuelle (c'est-à-dire celle du recensement INSEE 2015).

Ainsi, le PLUi prévoit de stabiliser le poids démographique des pôles urbains aux alentours de 29% et celui des villages à environ 71%. Il appartiendra aux documents de planification suivants de tirer le bilan de cette politique, et d'analyser l'opportunité d'engager des démarches supplémentaires visant au renforcement des pôles urbains.

De façon générale, il est ici nécessaire de rappeler que le territoire du Pays Rhin-Brisach est essentiellement rural, de fait il faut nuancer le rôle de centralité des communes considérées comme pôles urbains. En effet, ce territoire n'est pas marqué par un modèle « centre-périphérie » mais plutôt sur un modèle équilibriste, soutenu par des centralités locales (appelées villages-relais dans le PLUi).

Enfin, on rappellera que dans avis sur le PLUi arrêté le Conseil Départemental a salué *« la qualité du travail réalisé, notamment pour la définition d'une armature urbaine cohérente »*.

Prise en compte du potentiel de mutation du bâti existant :

Le rapport de présentation du PLUi comprend un document « 1.a.2. Consommation foncière et capacités de mutation des espaces bâtis », qui contient un chapitre spécifiquement dévolu à l'analyse des capacités de renouvellement urbain par mutation du bâti (chapitre 1. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis).

#### *1.1.2.1.2 Activité économique, services et équipements*

La nécessité d'inscrire des solutions complémentaires aux sites d'activités majeurs :

L'Etat indique que *« le projet de territoire […] invite à concentrer les efforts d'accueil d'activités économiques sur les terrains les plus proches du Grand canal d'Alsace »*.

Pourtant, le projet de territoire prescrit bien la nécessité de prévoir des zones d'activités complémentaires aux sites économiques majeurs :

*« Afin d'attirer des entreprises et activités créatrices d'emploi, en priorité sur le périmètre de la communauté de communes Pays Rhin Brisach, il convient tout d'abord de* ***développer des zones d'activités*** *permettant de les accueillir, dans une logique d'excellence écologique. Plusieurs projets sont engagés, au premier rang desquels la création d'un parc d'activités EcoRhena, projet phare de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach qui offre l'opportunité de réaliser une opération exemplaire en matière d'écologie industrielle et territoriale au plan national et européen.* ***Ce parc d'activités sera développé en complémentarité avec l'aménagement d'autres zones d'activités*** *(développement de la Zone industrialo-portuaire de Biesheim / Kunheim par exemple) ».*

Les zones 2AUx inscrites dans le projet de PLUi arrêté ont été à juste titre pensées comme des solutions visant à pouvoir répondre à un besoin complémentaire.

La logique d'inscription de la zone 1AUx et des zones 2AUx :

Le PLUi arrêté n'inscrit en tout et pour tout qu'une seule zone d'extension à vocation économique : la zone 1AUx. Il s'agit de la ZA des Romains II à Fessenheim (inscrite au SCoT RVGB), qui représente une superficie de 8,4 ha, et dont les études sont suffisamment avancées pour justifier l'inscription au PLUi.

Les zones 2AUx ne sont pas des zones d'extension. Il s'agit de zones de réserves foncières, qui pourront le cas échéant offrir un potentiel complémentaire au zones UX et 1AUx. Elles correspondent à de futures zones d'activités communautaires, assimilables à des zones de type 2 au regard du SCoT.

Elles ne sont pas directement urbanisables dans le cadre du présent PLUi, leur ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi.

Les zones 2AUx nécessiteront une procédure d'adaptation du PLUi (type modification ou déclaration de projet) avant leur ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure, il s'agira de :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard du SCoT ;
- Réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et saisir l'autorité environnementale (MRAe) ;
- Transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées ;
- Organiser une enquête publique.

Dans son avis sur le PLUi arrêté, le SCoT Colmar Rhin Vosges analyse avec pertinence l'inscription des zones 2AUx :

*« Pour les zones de types 2, le SCoT permet le développement économique d'une surface de 78,6 ha.*
*Dans ce cadre, l'intercommunalité a inscrit 8,4 ha en zone 1AUx et 28,7 ha en zone 2AUx. »*

Ainsi, le SCoT confirme la compatibilité des zones 2AUx inscrites au PLUi. De fait, le PLUi inscrit environ deux fois moins de zones de types 2 par rapport aux surfaces permises par le SCoT.

Objectifs chiffrés du PADD :

Le PADD comprend un objectif chiffré qui analyse la totalité du territoire intercommunal, et prend donc bien en compte l'activité économique, les services et équipements :

*« Le PLUi protège au total 57,4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers en plus par rapport aux documents antérieurs. »*

Surfaces de ventes maximales dans l'OAP commerce :

La collectivité répond favorablement à la demande de l'Etat, les surfaces de ventes maximales autorisées dans les villages-relais seront revues en fonction des éléments du SCoT, mais également des projets du territoire (notamment l'épicerie solidaire à Rumersheim-le-Haut).

#### *1.1.2.1.3 Zones d'activités EcoRhena et ZIP Nord*

L'Etat indique que *« les premiers résultats de l'étude environnementale faune-flore conduiront le PLUi à revoir nécessairement ses prévisions de consommation d'espace et à définir les mesures permettant de réduire les impacts environnementaux ».*

La collectivité confirme que l'Etat a bien analysé la démarche mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

En effet, la méthode retenue consiste à arrêter le projet en tenant compte de l'état d'avancement des études environnementales et d'aménagement en cours de réalisation sur les sites économiques majeurs portés par le projet de territoire (EcoRhena et ZIP Nord).

Ainsi, en attente de finalisation des études d'aménagement et particulièrement de l'étude environnementale démarche ERC, le PLUi a fait le choix d'une mesure conservatoire, à savoir classer les terrains étudiés au sein d'une zone à urbaniser particulière, 2AUxf, non-urbanisable à la date d'approbation du PLUi. En fonction des conclusions des études, notamment de la séquence ERC, le PLUi sera adapté par une procédure ad hoc et les terrains des zones 2AUxf seront reclassés dans des zonages correspondants aux enjeux environnementaux, agricoles, ou d'aménagement des sites.

#### *1.1.2.1.4 Consommation d'espace*

Objectif de modération de la consommation de l'espace :

L'Etat avance que le projet de PLUi *« ne satisfait pas à l'objectif fondamental de modération de la consommation d'espace du code de l'urbanisme ».*

Rappelons tout d'abord que 87,1% du territoire du PLUi est classé en zone A et N (28 645,6 ha), 11,1% correspond à des zones des déjà urbanisées (3 653,1 ha) et seul 1,8% du territoire est classé en zones à urbaniser (598,8 ha).

De plus, sur ces 598,8 ha seuls 110,8 ha sont directement urbanisables à la date d'approbation du PLUi, soit 0,37% du territoire intercommunal.

Le projet de PLUi concrétise en fait des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière ambitieux par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Les zones urbaines ont été réduites de plus de 220 ha par rapport aux documents antérieurs.
- Les zones d'extension à vocation principale d'habitat ont été réduites d'environ 108 ha.
- Les zones d'urbanisation différée à vocation principale d'habitat ont été réduites de près de 70 ha.
- Le PLUi protège 57,4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers en plus par rapport aux documents antérieurs.

Au-delà de la réduction des surfaces urbanisables par rapport aux documents antérieurs, on rappellera également que les densités urbaines en extension ont été largement augmentées par rapport aux situations actuelles :

- Pôle urbain : 40 log/ha contre 16,5 log/ha – x 2,4
- Pôle secondaire : 30 log/ha contre 10,9 log/ha – x 2,8
- Villages relais : 20 log/ha contre 11,5 log/ha – x 1,7
- Villages : 20 log/ha contre 9,9 log/ha – x 2

De plus, il est également nécessaire de préciser ici le phasage interne qui concerne spécifiquement certaines zones d'extension pour l'habitat 1AUa. Selon les communes, la zone 1AUa comprend des secteurs 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3, voire 1AUa4.

Les chiffres accolés à l'arrière de ces secteurs indiquent une volonté de phasage. De fait, un secteur 1AUa2 ne pourra pas être urbanisé avant l'urbanisation effective de 75% du secteur 1AUa1.

Le critère retenu pour jauger de l'urbanisation est la réception des déclarations d'ouverture de chantier. Ainsi, il faut que 75% des lots du secteur soit couverts par des permis de construire ayant donné suite à une déclaration d'ouverture de chantier.

Le phasage des secteurs 1AUa est un choix fort et engageant pour le territoire. Il vise à prioriser l'urbanisation dans les secteurs les plus adaptés, tout en assurant un apport progressif de nouveaux habitants.

Enfin, Le PLUi prévoit également dans le projet arrêté le déclassement de zones 2AUxf (ZIP Nord et EcoRhena) en fonction des résultats des études d'environnement et d'aménagement aujourd'hui en cours.

Toutes ces dispositions concourent bien à modérer la consommation foncière et à lutter contre l'étalement urbain, conformément au Code de l'urbanisme.

Evaluation de hypothèses de densification :

L'Etat remet en cause la méthode d'analyse du potentiel de densification des dents-creuses, il avance que *« les hypothèses de densification apparaissent sous-évaluées »*.

L'analyse des possibilités de densification des dents-creuses du PLUi s'est basée sur un travail qualitatif, selon les étapes suivantes :

- L'ensemble de parcelles vides comprises dans les enveloppes urbaines T0 ont été repérées.
- Chacune de ces parcelles a été qualifiée lors de réunions de travail avec les élus et/ou de visites de terrains.
- Les parcelles n'étant pas disponibles pour de l'habitat ont été écartées.
- Pour les parcelles à priori disponibles pour l'habitat, des coefficients de pondération ont été affectés afin d'estimer la probabilité de leur urbanisation au cours des prochaines années.

Les coefficients de pondération ont été établis en échange avec les élus et en tenant compte des dynamiques observées dans le passé.

Le taux de mobilisation de 15% retenu pour les parcelles qui sont actuellement occupées par des jardins ou des vergers, peut paraitre à première vue bas. Mais il correspond à des estimations crédibles et cohérentes avec le rôle de ces parcelles.

En effet, l'urbanisation, la densification totale de ces parcelles vides et vertes n'est pas souhaitable. La nature en ville, et particulièrement celle des tissus urbains pavillonnaires, est un bien commun généré à une l'échelle individuelle. Il faut la reconnaître comme une richesse et la préserver d'une densification systématique, qui en plus de détruire la nature en ville viendrait heurter les paysages urbains et le cadre de vie des communes.

L'objectif du PLUi ne se cantonne pas à la densification à outrance des tissus déjà bâtis. Il s'agit également de préserver la richesse de la biodiversité et de la trame verte et paysagère au sein des espaces privés, et de mettre en œuvre une cohérence des écosystèmes entre les espaces publics et privatifs.

Cette volonté de protection de la nature en ville a été inscrite dans le document « 4.c.1 Trame verte et bleue (éléments textuels) », notamment dans le chapitre 4.2.

Concernant les espaces qualifiés de « peu exploitables » il s'agit de parcelles présentant des superficies ou des géométries incompatibles avec la construction de logements.

De plus, l'Etat remet cause la position du PLUi visant à estimer *« que la densité de logements réalisées dans l'enveloppe urbaine sera identique à l'existant ».*

Lorsqu'il s'agit d'estimer des besoins fonciers en extension, le calcul est simple. En effet, dans les secteurs d'extension sont imposées des opérations d'aménagement d'ensemble avec un ratio minimal de densité à respecter.

En matière de densification, cette simple logique ne peut être utilisée. En effet, la densification des tissus bâtis ne répond pas aux mêmes logiques que l'urbanisation des secteurs d'extension.

De fait, la densification se fait au coup par coup sur des parcelles vides souvent éparses et de faible superficie, le tout en s'insérant dans un milieu urbanisé et sur un parcellaire préexistant et non-adapté à une optimisation foncière.

Dès lors, il n'est guère imaginable de penser pouvoir développer les mêmes ratios de densité urbaine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que dans les secteurs d'extension. Ainsi, afin d'estimer le nombre de logements réalisables en densification, l'approche proposée dans le PLUi a été d'étudier la morphologie urbaine existante dans les communes et à tirer de cette observation une densité théoriquement réalisable en densification.

D'après les études menées sur les communes, et plus particulièrement les différentes analyses des parcelles vides, il apparait vraisemblable que cette densité observée de 12,2 log/ha se retrouvera également en moyenne sur les 81 ha de potentiel de densification.

Ainsi, la méthode mise en place à travers le PLUi a permis d'estimer de façon crédible et réaliste le nombre de logements réalisables en comblements des dents-creuses, et ce en tenant compte des morphologies urbaines existantes. Cette méthode est en tout point conforme avec les attentes du Code de l'urbanisme qui indique que la densification des espaces bâtis doit respecter les morphologies urbaines existantes.

La méthode mise en œuvre est rigoureuse et conduit à une juste évaluation des capacités de densification de dents-creuses, dans le respect des formes urbaines existantes et de la préservation de la trame verte et bleue en milieu urbain, comme le demande le Code de l'urbanisme.

<u>Majoration de 20% des besoins d'habitat pour tenir compte des voies et espaces publics :</u>

Il semble là y avoir une incohérence entre les éléments du SCoT approuvé et les éléments explicatifs apportés ultérieurement et permettant de rendre le SCoT exécutoire.

En effet, la délibération rendant exécutoire le SCoT était accompagnée d'une annexe intitulée « Validation des amendements au SCoT approuvé le 14 décembre 2016 ».

Cette annexe visant à apporter des explications méthodologiques stipule bien que pour établir les besoins fonciers, il faut utiliser des *« ratios moyens utilisés pour la construction de logements auquel il faut ajouter un coefficient de VRD (voirie et réseaux divers) de 20%. ».*

Au-delà de cette ambiguïté, rappelons que le SCoT CRV octroie une enveloppe de 119 ha d'extension pour l'habitat pour les 22 communes couvertes. Or pour la totalité du territoire du PLUi, soit 29 communes, seuls 107,3 ha d'extensions ont été inscrits pour l'habitat.

Ains, le PLUi est compatible avec les objectifs chiffrés par le SCoT.

<u>Zones d'urbanisation différée 2AUa à vocation d'habitat :</u>

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Rhin Brisach est un territoire industriel amené à connaître une forte mutation, induite notamment par la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim, le développement de sites d'activités majeurs, ou encore la réactivation de la ligne ferroviaire Colmar-Fribourg.

C'est dans ce contexte qu'un projet de territoire porté par le gouvernement français et accompagné par les collectivités locales et les autorités allemandes a été adopté le 1er février 2019. Ce projet de territoire porte l'ambition commune de l'Etat français, des collectivités locales et des autorités allemandes pour le territoire de Fessenheim.

Dans ce contexte, il n'est pas chose aisée de pouvoir analyser et évaluer en une seule fois l'ensemble des besoins du territoire.
Ainsi, le PLUi a opté pour la démarche suivante : en plus des zones 1AU, répondant aux besoins directement identifiés, des zones 2AU ont été inscrites. L'ensemble des zones

inscrites en 2AU dans le PLUi, sont non-urbanisables à la date d'approbation du PLUi. Ces zones nécessiteront, au cas par cas, une procédure d'adaptation du document d'urbanisme pour être effectivement ouvertes à l'urbanisation.

La méthode choisie ici est à la fois conservatoire pour l'environnement et engageante pour la collectivité. En effet, les procédures d'adaptation du PLUi qui permettront l'éventuelle ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU devront répondre aux attendus suivants :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard du SCoT ;
- Réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et saisir l'autorité environnementale (MRAe) ;
- Transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées ;
- Organiser une enquête publique.

Ainsi, la collectivité confirme que les zones 2AU inscrites correspondent bien à des besoins complémentaires, qui devront être étudiés et analysés au cas par cas dans le cadre des procédures d'adaptation du PLUi visant à faire évoluer le classement des secteurs en question.

Concernant spécifiquement les zones 2AUa, ce sont notamment les enjeux démographiques et résidentiels liés au logement des actifs des futures zones d'activités majeures qui motivent l'inscription de ces zones.

En effet, en termes d'emploi et de démographie, le projet de territoire prend notamment les deux engagements suivants :

- *« Compenser les conséquences de la fermeture du CNPE sur l'activité locale, en créant au moins autant d'emplois que ceux perdus »*.
- *« La capacité à faciliter les démarches d'implantation du chef d'entreprise et ses équipes ainsi que leurs familles sur un territoire qu'ils ne connaissaient pas ou très mal précédemment est élément d'attractivité fort. »*

#### 1.1.2.2. Concernant les enjeux environnementaux

##### *1.1.2.2.1 Possibles incidences sur des sites Natura 2000 et séquence « ERC »*

L'Etat indique *« qu'il appartient à la collectivité de mettre en œuvre la séquence « éviter, réduire, compenser » sur la base d'études environnementales exhaustives »*.

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Rhin Brisach est un territoire industriel amené à connaître une forte mutation, induite notamment par la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim, le développement de sites d'activités majeurs, ou encore la réactivation de la ligne ferroviaire Colmar-Fribourg.

C'est dans ce contexte qu'un projet de territoire porté par le gouvernement français et accompagné par les collectivités et locales et les autorités allemandes a été adopté le 1er février 2019. Ce projet de territoire porte l'ambition commune de l'Etat français, des collectivités locales et des autorités allemandes pour le territoire de Fessenheim.

Il convient de concrétiser règlementairement ce projet de territoire dans le PLUi au travers d'une vision globale et avec l'appui de l'ensemble des outils de planification territoriale.
Le caractère exceptionnel de la situation du territoire du Pays Rhin-Brisach et le besoin de concrétiser les objectifs du projet de territoire appellent nécessairement à la mise en place d'une méthode d'élaboration adéquate pour le PLUi.

La méthode retenue pour l'élaboration du PLUi consiste à arrêter le projet en tenant compte de l'état d'avancement des études environnementales et d'aménagement en cours de réalisation sur les sites économiques majeurs portés par le projet de territoire (EcoRhena et ZIP Nord).

Ainsi, en attente de finalisation des études d'aménagement et particulièrement de l'étude environnementale démarche ERC, le PLUi a fait le choix d'une mesure conservatoire, à savoir classer les terrains étudiés au sein d'une zone à urbaniser particulière, 2AUxf, non-urbanisable à la date d'approbation du PLUi. En fonction des conclusions des études, notamment de la séquence ERC, le PLUi sera adapté par une procédure ad hoc et les terrains des zones 2AUxf seront reclassés dans des zonages correspondants aux enjeux environnementaux, agricoles, ou d'aménagement des sites.

Dans la même logique, l'ensemble des zones inscrites en 2AU dans le PLUi, sont non-urbanisables à la date d'approbation du document. Ces zones nécessiteront, au cas par cas, une procédure d'adaptation du document d'urbanisme pour être effectivement ouvertes à l'urbanisation.

La méthode choisie ici est à la fois conservatoire pour l'environnement et engageante pour la collectivité. En effet, les procédures d'adaptation du PLUi qui permettront de prendre en compte les résultats de l'étude ERC ou d'étudier l'éventuelle ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU devront répondre aux attendus suivants :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard du SCoT ;
- Réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et saisir l'autorité environnementale (MRAe) ;
- Transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées ;
- Organiser une enquête publique.

La conséquence directe de l'établissement de cette méthode dans l'évaluation environnementale consiste à évaluer les incidences prévisibles de l'urbanisation des zones urbaines et 1AU dès l'approbation du PLUi. Tandis que l'évaluation des incidences prévisibles et la mise en place des démarches ERC pour les zones 2AU sont temporisées, et seront réalisées au cas par cas dans le cadre des procédures d'adaptations du PLUi ; avec en premier lieu la procédure qui viendra intégrer les conclusions des études en cours sur les zones EcoRhena et ZIP Nord.

Ainsi, selon la démarche mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'ensemble des zones 2AU sont non-urbanisables à la date d'approbation du document. Ce classement au sein de réserves foncières nécessitant une procédure d'adaptation du PLUi consiste en une mesure conservatoire pour l'environnement. Ce n'est, en effet, qu'à compter de leur ouverture effective à l'urbanisation, par une procédure adaptée, que les projets portés sur ces zones présenteront des incidences environnementales qu'il faudra alors évaluer selon la démarche ERC.

Cette méthode permet de garantir l'absence d'incidences sur l'environnement des zones 2AU à la date d'approbation du PLUi, du fait de leur fermeture à l'urbanisation. De surcroît, elle apporte l'assurance que l'évaluation environnementale du document n'est pas figée, mais au contraire évolutive et sera amenée à être actualisée et complétée par des mesures nouvelles dans la cadre de chaque procédure d'adaptation du PLUi visant à modifier le classement d'une zone 2AU, et ce qu'il s'agisse de l'ouvrir à l'urbanisation ou bien de la reverser en zone agricole ou naturelle.

#### *1.1.2.2.2 Zones humides*

La collectivité répond favorablement à la demande de l'Etat, le dossier de PLUi arrêté sera complété par une étude spécifique sur le potentiel d'humidité des zones à urbaniser. Les conclusions de cette étude seront prises en compte dans le PLUi avant son approbation.

#### *1.1.2.2.3 STECAL*

Concernant les STECAL, l'Etat avance *que « la collectivité doit davantage les justifier en présentant les caractéristiques des projets particuliers rendant nécessaires leurs inscriptions et en réduisant leurs périmètres aux seules constructions possibles ».*

Les éléments de justification demandés par l'Etat sont déjà présents dans le dossier de PLUi arrêté. Le document « 1.d Rapport justificatif » comprend un chapitre spécifique dévolu à la justification des STECAL (chapitre 3.2.6. Les STECAL en zone naturelle). La lecture des règlements graphiques suffit à confirmer que ces STECAL ont bien été délimités avec des périmètres réduits aux seuls constructions et aménagements possibles.

L'Etat présente ensuite les secteurs Nm et Ng comme étant des STECAL, ce qui est inexact. Les secteurs Ngm et Nm correspondent à un espace sur lequel le projet Maïkan de renaturation d'une gravière et de transformation d'une partie en parc de loisir est imaginé. Le projet de PLUi au travers de ces zonages annonce un espace sur lequel le projet Maïkan pourra un jour se développer, mais sa réglementation ne le permet pas à ce jour.

Une adaptation du PLUi par une procédure ad hoc (probablement une déclaration de projet au vu du Code de l'urbanisme actuel) s'avèrera obligatoire pour mettre en œuvre le projet de loisirs Maïkan.

Ainsi, les secteurs Nm et Ngm ne constituent pas des STECAL. La règlementation du secteur Nm est celle de la zone N stricte, et la règlementation du secteur Ngm est celle de la zone graviérable. L'objectif du PLUi vise ici uniquement à annoncer et à localiser un projet à venir, qui ne présente pas un stade suffisamment avancé pour pouvoir être inscrit directement dans le PLUi.

Le secteur Ng, quant à lui, correspond aux zones graviérables inscrites au titre de l'alinéa 2° de l'article R.151-34 du Code d'Urbanisme. Là encore il ne s'agit pas de STECAL.

Article R151-34 – Code l'urbanisme :

**Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :**

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

**2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;**

3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Cette mécompréhension des secteurs Nm et Ng amène l'Etat a largement surévaluer la surface des STECAL inscrits dans le PLUi arrêté. L'Etat avance une surface de « 272 ha », alors que le PLUi n'en inscrit que 47,3 ha.

Les STECAL inscrits dans le PLUi sont les suivants :

| Secteur | Description | Surf. (ha) | Nombre |
|---|---|---|---|
| Nh | Gîtes existants | 0,9 | 4 |
| Nj | Abris de jardin | 20,3 | 41 |
| Nc | Abris de chasse | 1,3 | 14 |
| NL | Abris de pêche avec restauration | 1,2 | 10 |
| Np | Abris de pêche | 1,7 | 65 |
| Nf | Stockage matériaux inertes | 7,2 | 10 |
| Nk | Club canin existant | 1,3 | 1 |
| Nq | Centres équestres | 9,6 | 4 |
| Nn | Ruchers et mielleries | 0,4 | 1 |
| **Total** | | **43,7** | **150** |

Cette surface de 47,3 ha représente 0,13% du territoire communal (on encore 0,47% de la superficie totale des zones naturelles).

Enfin, rappelons que la CDPENAF n'a fait aucune remarque sur les STECAL inscrits dans le projet de PLUi, alors qu'ils ont été dument présentés en commission.

#### *1.1.2.2.4 Forêt de protection*

La collectivité répond favorablement à la demande de l'Etat, la règlementation du secteur graviérable à Rumersheim-le-Haut sera revue afin de mieux prendre en compte la forêt de protection.

#### *1.1.2.2.5 Assainissement*

Concernant l'assainissement, plusieurs cas de figures sont présents sur le territoire :

- Les communes d'Urschenheim et de Durrenentzen sont raccordées à une station d'épuration en situation de non-conformité. Ainsi, les secteurs d'extension à vocation d'habitat de ces deux communes ont été reclassés dans des secteurs 2AUb, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et à la mise en service de la nouvelle station d'épuration d'Urschenheim.

  Seule une zone d'extension à Urschenheim a été maintenue en zone 1AUa car elle a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.

- La commune de Kunheim est assainie par sa station communale qui est sortie des critères de non-conformité. Il n'est par conséquent pas nécessaire de différer l'urbanisation des secteurs à urbaniser.

- Les communes d'Algolsheim, Obersaasheim, Vogelgrun, Volgelsheim, Geiswasser et Heiteren sont raccordées à la station d'épuration de Volgelsheim. Lors de la réunion

du 8 octobre 2019, les services de l'Etat ont expliqué que la situation de non-conformité de la station était principalement due au traitement des boues en provenance d'Urschenheim. Lesdites boues sont aujourd'hui redirigées vers Colmar, il apparaît donc vraisemblable de miser sur une sortie prochaine et rapide de la non-conformité.

La collectivité répond favorablement à la demande de l'Etat, le projet de PLUi arrêté sera complété par une note technique présentant l'état actuel des différentes stations d'épuration, les aménagements et travaux réalisés et/ou en cours pour améliorer les différentes situations ainsi que le calendrier prévisionnel de mise en service de la nouvelle station d'Urschenheim.

#### 1.1.2.3. Concernant la prévention des risques et nuisances

##### *1.1.2.3.1 Risque inondation en zones agricoles et naturelles*

La collectivité répond favorablement à la demande de l'Etat, les interdictions et prescriptions visant à limiter la vulnérabilité face au risque dans les zones bleu foncé de l'Atlas des zones inondables - AZI - seront étendues aux zones agricoles et naturelles.

##### *1.1.2.3.2 Interdiction des sous-sols dans les zones de remontée de nappe*

La collectivité répond favorablement à la demande de l'Etat, le règlement du PLUi sera revu pour interdire la réalisation de sous-sols dans les zones de remontées de nappes repérées par l'AZI.

De plus, le porter à connaissance risque inondation sur l'Ile du Rhin sera davantage pris en compte dans le PLUi.

##### *1.1.2.3.3 Porters à connaissance risques industriels*

La collectivité répond favorablement à la demande de l'Etat, la prise en compte des porters à connaissance risques industriels sera revue.

##### *1.1.2.3.4 Périmètre de protection des captages d'eau potable*

La collectivité répond favorablement à la demande de l'Etat, la prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable sera revue.

#### 1.1.2.4. Concernant la procédure – lois sur les entrées de ville

La collectivité répond favorablement à la demande de l'Etat, la prise en compte de la loi sur les entrées de ville sera revue.

#### 1.1.2.5. Concernant la note technique de l'ARS

<u>Périmètres de protection :</u>

Le dossier de PLUi sera complété par la liste des arrêtés de protection de captage. De façon générale la liste des servitudes d'utilité publique sera actualisée.

La prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable sera revue suite aux observations de l'ARS.

<u>Sites et sols potentiellement pollués :</u>

La partie enjeux sanitaires des OAP sectorielles sera complétée, suite aux observations de l'ARS.

Seule une zone à urbaniser à Appenwihr est partiellement concernée par un sol potentiellement pollué. L'évaluation environnementale du PLU, concernant cette zone 1AUa rue des Charrons, conclut *« qu'il faudra prescrire un diagnostic de pollution des sols sur la partie concernée par l'ancienne décharge avant tout aménagement et respecter les conclusions de ce dernier ».*

La prise en compte de cette conclusion sera revue suite aux observations de l'ARS.

Autres enjeux santé-environnementaux :

La partie enjeux sanitaires des OAP sectorielles sera complétée avec les autres enjeux identifiés par l'ARS.

#### 1.1.2.6. Concernant la note technique de l'UDAP

Justification des règles de toitures :

Le rapport de présentation du PLUi sera complété avec des justifications complémentaires concernant la différenciation des règles de toitures.

Propositions règlementaires de l'UDAP pour la zone UA :

Les propositions règlementaires émises par l'UDAP seront analysées avant l'approbation du dossier.

Cahier patrimonial :

La dénomination « Cahier patrimonial » sera utilisée en remplacement de « Cahier de prescriptions architecturales » pour le document 3.e.2.

Redondance d'un article en zone UAa :

L'article redondant pointé par l'UDAP sera supprimé.

Article UAa 9.2.2. :

L'article UAa 9.2.2. sera rectifié comme proposé par l'UDAP.

Cas des nouvelles toitures en zone UAa :

Les propositions règlementaires émises par l'UDAP seront analysées avant l'approbation du dossier.

Plan de détail de Neuf-Brisach :

La porte de l'édifice 16 place d'Armes est bien protégé dans la liste des monuments historiques. La cartographie sera adaptée en fonction.

Les puits et fontaines seront ajoutées au plan de détail, en fonction de la disponibilité et de la qualité des informations disponibles.

Histoire de Neuf-Brisach :

Le dossier de PLUi arrêté contient déjà tous les éléments explicatifs concernant l'histoire du développement urbain de Neuf-Brisach.

Remarque de forme :

L’adresse de la maison en question sera corrigée.

## 1.2. Avis du Conseil Départemental du Haut-Rhin

### 1.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

Le Conseil Départemental assortit son avis favorable de quelques observations :

- Nécessité de mettre en cohérence les données relatives aux logements sociaux,
- Prendre en compte à Geiswasser la servitude liée au barrage agricole de Breisach,
- Rectifier l'OAP rue des Cerisiers à Vogelgrun pour tenir compte d'une zone humide,
- Rectifier dans le PADD l'utilisation du forage de Geiswasser pour l'alimentation en eau potable,
- Rappeler dans les OAP sectorielles concernées le conditionnement de l'ouverture de zones d'extension à la mise en conformité de l'assainissement,
- Mentionner dans les OAP concernées d'éviter la construction d'établissements sensibles à proximité des lignes de transport d'électricité,
- Solliciter le département lorsque des secteurs ouverts à l'urbanisation et faisant l'objet d'OAP se trouvent le long de RD.

Nous vous demandons comment sont prises en compte ces observations.

### 1.2.2. Réponse de la collectivité

Le Conseil Départemental (CD68) a émis un avis favorable sur le PLUi arrêté.

Le CD68 a joint à son avis une note technique, les paragraphes suivants répondent aux remarques de ladite note.

Suppression du document n°1.a.1.1. :

Les deux diagnostics socio-économiques sur les anciens périmètres de CC seront sortis du rapport de présentation, et ajouter aux annexes du PLUi.

Logements sociaux :

Les données concernant les logements sociaux seront harmonisées.

Barrage agricole de Breisach :

La servitude induite par le barrage agricole de Breisach sera prise en compte dans l'OAP sectorielle 1AUa2 de Geiswasser.

Zones humides :

Le dossier de PLUi arrêté sera complété par une étude spécifique sur le potentiel d'humidité des zones à urbaniser. Les conclusions de cette étude seront prises en compte dans le PLUi avant son approbation.

Eau potable :

La mention concernant le captage de Geiswasser sera corrigée dans le PADD.

Assainissement :

Concernant l'assainissement, plusieurs cas de figures sont présents sur le territoire :

- Les communes d'Urschenheim et de Durrenentzen sont raccordées à une station d'épuration en situation de non-conformité. Ainsi, les secteurs d'extension à vocation d'habitat de ces deux communes ont été reclassés dans des secteurs 2AUb, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et à la mise en service de la nouvelle station d'épuration d'Urschenheim.

  Seule une zone d'extension à Urschenheim a été maintenue en zone 1AUa car elle a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.

- La commune de Kunheim est assainie par sa station communale qui est sortie des critères de non-conformité. Il n'est par conséquent pas nécessaire de différer l'urbanisation des secteurs à urbaniser.

- Les communes d'Algolsheim, Obersaasheim, Vogelgrun, Volgelsheim, Geiswasser et Heiteren sont raccordées à la station d'épuration de Volgelsheim. Lors de la réunion du 8 octobre 2019, les services de l'Etat ont expliqué que la situation de non-conformité de la station était principalement due au traitement des boues en provenance d'Urschenheim. Lesdites boues sont aujourd'hui redirigées vers Colmar, il apparaît donc vraisemblable de miser sur une sortie prochaine et rapide de la non-conformité.

La collectivité répond favorablement à la demande du CD68, le projet de PLUi arrêté sera complété par une note technique présentant l'état actuel des différentes stations d'épuration, les aménagements et travaux réalisés et/ou en cours pour améliorer les différentes situations ainsi que le calendrier prévisionnel de mise en service de la nouvelle station d'Urschenheim.

Lignes électriques haute-tension :

Le Conseil Départemental aborde la question des lignes électriques à haute tension dans l'annexe technique de son avis.

Le projet de PLUi arrêté a pris en compte la thématique des lignes électriques à haute tension via deux outils :

- Le document « 4.a.1. OAP sectorielles - Dispositions générales » demande aux porteurs de projets de prendre en compte l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité. Cette prise en compte s'applique de façon générale à tous les secteurs couverts par une OAP sectorielle.
- Le document « 3. Règlement écrit » comprend en annexe des recommandations relatives à l'implantation des établissements sensibles.

Routes départementales :

L'avis du Conseil Départemental sera bien sollicité pour tout projet se situant le long de routes départementales.

Vacance des logements à Fessenheim :

Le Conseil Départemental s'interroge sur l'objectif de réduction de la vacance des logements pour Fessenheim.

L’objectif fixé vise à concrétiser les orientations du projet de territoire porté par le gouvernement français et accompagné par les collectivités et locales et les autorités allemandes qui a été adopté le 1er février 2019.

Ce projet de territoire prend notamment les deux engagements suivants :

- *« Compenser les conséquences de la fermeture du CNPE sur l’activité locale, en créant au moins autant d’emplois que ceux perdus »*.
- *« La capacité à faciliter les démarches d’implantation du chef d’entreprise et ses équipes ainsi que leurs familles sur un territoire qu’ils ne connaissaient pas ou très mal précédemment est élément d’attractivité fort. »*

Ainsi, les ambitions fixées dans le PLUi en termes de réduction de la vacance apparaissent réalistes au regard des actions entreprises par le territoire et l’ensemble de ses partenaires dans la concrétisation du projet de territoire.

## 1.3. Avis du SCOT Mulhouse Alsace Agglomération

### 1.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

Relève une incohérence entre les objectifs chiffrés et les orientations du SCOT Colmar Rhin Vosges qui s'imposent : 2000 m² maximum pour les surfaces de vente dans les villages-relais dans l'un, 700 m2 dans l'autre, la première jauge laissant craindre un effet frontière dommageable pour le secteur.

Quelle surface plafond retenue ? Corriger l'incohérence.

### 1.3.2. Réponse de la collectivité

Le SCoT de la Région Mulhousienne a émis un avis favorable assorti d'une réserve concernant les surfaces de ventes maximales admises pour les villages-relais.

La collectivité répond favorablement, les surfaces de ventes maximales autorisées dans les villages-relais seront revues en fonction des éléments du SCoT Colmar Rhin Vosges, mais également des projets du territoire (notamment l'épicerie solidaire à Rumersheim-le-Haut).

Les surfaces de ventes maximales autorisées dans les villages-relais seront vraisemblablement réajustées au même niveau que les villages.

## 1.4. Avis de la Chambre d'Agriculture

### 1.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

La Chambre émet un avis réservé sur la thématique de la consommation du foncier à vocation d'habitation et d'équipements publics, et demande :

- De revoir la hiérarchisation des zones AU pour certaines communes,
- Pour les nouvelles zones à urbaniser, d'intégrer les zones N et Nj dans l'enveloppe des zones AU et dans les OAP afin de les comptabiliser dans l'enveloppe de la consommation foncière,
- De comptabiliser les espaces urbains à vocation d'équipement et les emplacements réservés hors aménagements de voirie dans le calcul de la consommation foncière et de retirer les articles les autorisant au sein des espaces agricoles et naturels.

La Chambre souhaite que la CCPRB applique la séquence "Eviter Réduire Compenser" en priorisant l'amélioration de la fonctionnalité écologique des milieux sur place plutôt que par création de mesures compensatoires sur des terres agricoles.
Au regard de l'activité agricole, la Chambre prend note du choix de ne retenir que des zones de constructibilité restreinte liées à des projets identifiés
Ce choix risque d'empêcher le développement agricole à l'heure où l'activité agricole est en pleine mutation. C'est pourquoi la Chambre demande des garanties sur les possibilités de procédures légères d'évolution du PLUI pour coller au plus près à l'évolution agricole.

### 1.4.2. Réponse de la collectivité

L'avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace (CAA) est assorti de deux réserves.

Réserve n°1 :

La CAA a émis un *« avis réservé sur la thématique de la consommation du foncier à vocation d'habitation et d'équipements publics ».*

Cette réserve est accompagnée des trois demandes suivantes :

- *« de revoir la hiérarchisation des zones AU pour certaines communes*
- *pour les nouvelles zones à urbaniser, d'intégrer les zones N/Nj dans l'enveloppe des zones AU et dans les AOP afin de les comptabiliser dans l'enveloppe de la consommation foncière*
- *de comptabiliser les espaces urbains à vocation d'équipement et les emplacements réservés hors aménagements de voirie dans le calcul de la consommation foncière et de retirer les articles les autorisant au sein des espaces agricoles et naturels. »*

Réserve n°2 :

La CAA a émis un avis réservé sur le développement de l'activité agricole et demande *« des garanties pour que des procédures légères d'évolution du document d'urbanisme soient étudiées chaque année (pas nécessairement liées aux seuls projets de diversification), et que ces procédures ne soient pas à la charge des projets agricoles. »*

#### 1.4.2.1. Réponse aux réserves et autres points détaillés dans la note technique

L'avis de la CAA reprend et synthétise les éléments présents en détail dans la note technique. Afin d'éviter les simplifications et les redondances, les paragraphes suivants répondront aux réserves et aux observations techniques en même temps.

#### *1.4.2.1.1 Concernant la consommation foncière (réserve n°1)*

Préambule :

La collectivité tient en préambule à faire part de sa surprise quant à la réserve exprimée par la CAA concernant la consommation foncière.

Rappelons tout d'abord que 87,1% du territoire du PLUi est classé en zone A et N, 11,1% correspond à des zones déjà urbanisées et seul 1,8% du territoire est classé en zones à urbaniser.

Le projet de PLUi concrétise en fait des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière ambitieux par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Les zones urbaines ont été réduites de plus de 220 ha par rapport aux documents antérieurs.
- Les zones d'extension à vocation principale d'habitat ont été réduites d'environ 108 ha.
- Les zones d'urbanisation différée à vocation principale d'habitat ont été réduites de près de 70 ha.

Par ailleurs, un important travail a été réalisé afin de mieux protéger les parcelles agricoles déclarées au Registre Parcellaire Graphique. Comme l'illustre le document « 1.d. Rapport justificatif » à la page 276, les documents antérieurs ne classaient en zone agricole que 57,7% des terres cultivées contre 96,1% dans le PLUi.

Ce sont ainsi 7 181,2 ha de parcelles cultivées en plus qui ont été classées dans la zone A par rapport aux documents antérieurs.

Au final, le PLUi protège 57,4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers en plus par rapport aux documents antérieurs.

Revoir la hiérarchisation des zones AU pour certaines communes :

Les réponses aux zones AU interrogées par la CAA sont développées plus loin dans le point « 2.7.2.5. Remise en cause de la logique de certains secteurs 1AUa/2AUa ».

Intégrer les zones N/Nj dans l'enveloppe des zones AU et des OAP afin de les compatibiliser comme de la consommation foncière :

Les secteurs N ou Nj ne sont pas urbanisables et n'ont pas par définition à être intégrés dans les zones AU ni compatibilisés dans la consommation foncière.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi un important travail a été mené pour distinguer :

- D'une part les secteurs Nj qui s'apparent à des jardins davantage voués à l'agriculture urbaine.
- D'autre part les secteurs Uj qui présentent des fonctions récréatives (piscines notamment) en lien avec des habitations.

Etant fonctionnellement liés aux zones d'habitat limitrophes, les secteurs Uj, situés en dehors du T0, ont bien été compatibilisés en tant que consommation foncière à des fins d'habitat (voir pages 233 et 234 du document « 1.d Rapport justificatif »).

Comptabiliser les secteurs d'équipements et les emplacements réservés dans la consommation foncière :

Les parcelles cultivées déclarées au Registre Parcellaire Graphique et classées au sein de zones d'équipements publics (UE, UF et 2AUe) représentent au total 59,0 ha. Les emplacements réservés inscrits au sein de la zone agricole représentent au total 4,9 ha.

La consommation foncière potentiellement engendrée par la réalisation de ces opérations représenterait au maximum 0,33% des 19 303 ha de zones agricoles du PLUi.

Retirer la possibilité d'autoriser les équipements publics en zone agricole et naturelle :

La possibilité d'autoriser la réalisation d'équipements public et d'intérêt collectif dans les zones agricoles et naturelles découle directement du Code de l'urbanisme et sera maintenue. En revanche, les sous-destinations admises seront davantage précisées.

#### *1.4.2.1.2 Logique d'inscription des secteurs agricoles constructibles (réserve n°2)*

Les choix d'inscription des secteurs agricoles directement constructibles dans le PLUi correspondent aux besoins réels recensés à la date d'arrêt du PLUi. En effet, une importante concertation agricole a été menée afin de recueillir, commune par commune, exploitation par exploitation, l'ensemble des besoins et projets connus sur le territoire. Ce travail de concertation a abouti à l'inscription de 202 secteurs agricoles constructibles, couvrant un total de 236,7 ha.

Au-delà de ces secteurs inscrits au PLUi arrêté, des projets supplémentaires pourront être étudiés dans le cadre de l'enquête publique, mais également ultérieurement par le biais de procédures d'adaptation du PLUi.

#### *1.4.2.1.3 Logique d'adaptation du PLUi pour ajouter des projets agricoles (réserve n°2)*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un important travail a été réalisé afin de répondre au mieux aux besoins de la profession agricole.

La prise en compte de besoins des agriculteurs passe en premier lieu par la protection de leur principal outil de travail, à savoir la terre. C'est pourquoi, la zone agricole est protégée en raison de la valeur économique agricole des terres.

Ensuite, la réponse aux besoins des agriculteurs passe par les possibilités constructives prévues dans le PLUi. Le choix a été de fait de sectoriser ces possibilités. Les choix d'inscription des secteurs agricoles directement constructibles dans le PLUi correspondent aux besoins réels recensés à la date d'arrêt du PLUi, comme présenté au point précédent.

Le PLUi Rhin-Brisach se veut être un outil évolutif, au service des projets du territoire. En effet, l'évolution des pratiques agricoles et notamment la diversification des activités nécessitent une prise en compte particulière dans le PLUi. C'est pourquoi pendant la durée d'application du PLUi, des projets de constructibilité agricole portés par des exploitants pourront être ajoutés en zone agricole par le biais d'adaptations rapides du document.

La Communauté de Communes (CCPRB) a toujours expliqué procéder de la façon suivante : chaque année la CCPRB se rapprochera des communes membres afin de recenser les besoins d'évolution du PLUi. Ce recensement annuel des besoins sera l'occasion de prendre en compte les éventuels projets agricoles nouveaux à étudier. Ainsi, la démarche proposée par la CCPRB consiste à faire du Maire de chaque commune l'interlocuteur des agriculteurs porteurs de projets. Une fois le projet présenté au Maire, ce dernier fera remonter l'information à la CCPRB dans le cadre du recensement annuel des besoins d'évolution du document d'urbanisme. Evidemment, en cas d'urgence, un projet agricole pourra être traité prioritairement en-dehors du train annuel de modification.

#### *1.4.2.1.4 Concernant les éléments qualifiés de « biais » par la CAA*

Dans son avis, la CAA avance que *« de nombreux biais sont introduits dans le dossier. Ils nuancent et réduisent les efforts de réduction de consommation du foncier et de limitation de l'étalement urbain ».*

Cette allégation est parfaitement inexacte et semble être la résultante d'une mécompréhension du projet de PLUi. Pour reprendre, dans l'ordre, les points soulevés par la CAA (pages 4, 5 et 6) :

Concernant l'urbanisation des dents-creuses :

Lorsqu'il s'agit d'estimer des besoins fonciers en extension, le calcul est simple. En effet, dans les secteurs d'extension sont imposées des opérations d'aménagement d'ensemble avec un ratio minimal de densité à respecter.

En matière de densification, cette simple logique ne peut être utilisée. En effet, la densification des tissus bâtis ne répond pas aux mêmes logiques que l'urbanisation des secteurs d'extension.

De fait, la densification se fait au coup par coup sur des parcelles vides souvent éparses et de faible superficie, le tout en s'insérant dans un milieu urbanisé et sur un parcellaire préexistant et non-adapté à une optimisation foncière.

Dès lors, il n'est guère imaginable de penser pouvoir développer les mêmes ratios de densité urbaine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que dans les secteurs d'extension. Ainsi, afin d'estimer le nombre de logements réalisables en densification, l'approche proposée dans le PLUi a été d'étudier la morphologie urbaine existante dans les communes et à tirer de cette observation une densité théoriquement réalisable en densification.

D'après les études menées sur les communes, et plus particulièrement les différentes analyses des parcelles vides, il apparait vraisemblable que cette densité observée de 12,2 log/ha se retrouvera également en moyenne sur les 81 ha de potentiel de densification.

Ainsi, la méthode mise en place à travers le PLUi a permis d'estimer de façon crédible et réaliste le nombre de logements réalisables en comblements des dents-creuses, et ce en tenant compte des morphologies urbaines existantes. Cette méthode est en tout point conforme avec les attentes du Code de l'urbanisme qui indique que la densification des espaces bâtis doit respecter les morphologies urbaines existantes.

La méthode mise en œuvre est rigoureuse et conduit à une juste évaluation des capacités de densification de dents-creuses, dans le respect des formes urbaines existantes. Une telle méthodologie ne peut aucunement être qualifiée de *« biais ».*

Concernant les logiques d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU :

Il ressort de la lecture de l'avis de la CAA (page 4 notamment) une mécompréhension sur les logiques d'ouvertures à l'urbanisation inhérentes aux zones 1AU et aux zones 2AU.

Les zones 1AU correspondent à des zones urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est immédiate à compter de l'approbation du PLUi. Ces zones ont pour objet de répondre directement aux besoins identifiés.

Les zones 2AU correspondent à des zones à urbaniser visant à répondre, au cas par cas, à d'éventuels besoins complémentaires, et ce par le biais de procédures d'adaptation du PLUi et dans les limites surfaciques fixées par le SCoT.

Par ailleurs, il est également nécessaire de préciser ici le phasage interne qui concerne spécifiquement certaines zones d'extension pour l'habitat 1AUa. Selon les communes, la zone 1AUa comprend des secteurs 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3, voire 1AUa4.

Les chiffres accolés à l'arrière de ces secteurs indiquent une volonté de phasage. De fait, un secteur 1AUa2 ne pourra pas être urbanisé avant l'urbanisation effective de 75% du secteur 1AUa1.

Le critère retenu pour jauger de l'urbanisation est la réception des déclarations d'ouverture de chantier. Ainsi, il faut que 75% des lots du secteur soit couverts par des permis de construire ayant donné suite à une déclaration d'ouverture de chantier.

Le phasage des secteurs 1AUa est un choix fort et engageant pour le territoire. Il vise à prioriser l'urbanisation dans les secteurs les plus adaptés, tout en assurant un apport progressif de nouveaux habitants.
Ainsi, au vu de cette mécompréhension, il apparaît nécessaire de nuancer les constats que dresse la CAA sur la consommation foncière et l'étalement urbain. En effet, ce phasage des zones à urbaniser, loin d'être un *« biais »*, constitue une série de mesures ambitieuses et engageantes, qui visent à concrétiser dans le temps les objectifs de modération de la consommation foncière.

<u>Concernant le déclassement d'anciennes zones urbaines reclassées en A :</u>

La CAA pointe le fait que certaines parcelles classées dans les documents d'urbanisme antérieurs en zone U se retrouvent classées en zone A dans le PLUi. La CAA indique que ces parcelles ne présentent pas de *« potentiel de production agricole »* et devraient être maintenues en zone U.

Pourtant, parmi les exemples affichés par la CAA, plusieurs parcelles sont mises en cultures et certaines sont d'ailleurs déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG, outil utilisé dans le cadre de la PAC européenne).

De plus, on rappellera que l'éventuelle absence de *« potentiel de production agricole »* n'est pas un critère nécessaire ou suffisant pour définir une zone urbaine au sens du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les exemples affichés par la CAA correspondent à des parcelles situées en-dehors de l'enveloppe urbaine T0 réalisée selon les critères définis par le SCoT. On rappellera ici, qu'en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT, il est nécessaire d'imposer des densités urbaines minimales. Or les conditions d'accès et de desserte des terrains en question ne permettent pas d'envisager de telles densités urbaines.

De façon générale, l'ensemble des logiques d'évolutions des zonages par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs est détaillé dans le document « 1.d. Rapport justificatif » au chapitre 7.

Ainsi, les déclassements de terrains en question résultent d'une prise en compte des règles de délimitation de l'enveloppe T0 définies par le SCoT, et ne sauraient être qualifiés de *« biais ».*

<u>Concernant le déclassement d'anciennes voiries reclassées en A :</u>

La CAA pointe le fait que certaines voiries classées dans les documents d'urbanisme antérieurs en zone U se retrouvent classées en zone A dans le PLUi.

Il s'agit là de changements d'affectation ponctuels et limités visant une meilleure cohérence des limites de zones. Ces cas de figures sont peu nombreux et représentent des superficies négligeables au regard des 19 303 ha de terres classées en zones agricoles dans le PLUi.

Par ailleurs, il s'agit de voiries existantes, qui n'ont aucun impact sur les surfaces ou la production agricole.

Le rapport de présentation du PLUi dans le document « 1.d. Rapport justificatif » (chapitre 7) a simplement mis en avant ces exemples de voiries reclassées en zone A avec comme objectif la volonté de présenter de façon la plus exhaustive possible les différents cas de figure d'évolution du zonage par rapport aux documents antérieurs.

Rappelons ici que les voiries en question constituent des espaces déjà artificialisées, et que quel que soit leur classement, ces voies n'auront absolument aucun impact sur les objectifs de modération de la consommation foncière. Il n'y a donc ici aucun *« biais ».*

Concernant la détermination et le calcul du T0 :

La CAA qualifie la délimitation du T0 comme étant *« localement discutable »*. On rappellera que le T0 a été délimité selon la méthodologie mise en place par le SCoT, comme le présente le chapitre 6 du document « 1.d. Rapport justificatif ».

Par ailleurs, une fois le T0 réalisé, une réunion de travail a été organisée avec les services de l'Etat et le SCoT afin de passer en revue toute une série de secteurs qui posaient question suite à l'avis écrit de l'Etat pour la réunion PPA n°2. Cette réunion a abouti sur un document explicatif complémentaire annexé au PLUi arrêté (document « 5.5. Justifications complémentaires de l'enveloppe T0 suite à la réunion de travail du 23 avril 2019 avec la DDT et le SCoT »).

Ainsi, le T0 retenu pour le territoire Rhin-Brisach a bien fait l'objet d'un travail de vérification et de validation par les services de l'Etat et le SCoT (qui d'ailleurs ne remettent pas en cause le tracé du T0 dans leurs avis respectifs sur le PLUi arrêté). A nouveau, le PLUi ne souffre d'aucun *« biais »* sur ce point.

Concernant les secteurs Uj et Nj :

Contrairement à ce qu'affirme la CAA, les calculs de densité urbaine ont été réalisés sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine T0, et ce quel que soit le zonage PLUi. Ainsi, les secteurs Uj et Nj situés à l'intérieur du T0 n'ont pas été exclus des calculs.

Les cartes du document « 1.b.1. Atlas du potentiel de densification de l'enveloppe T0 » sont très claires : l'ensemble des parcelles vides comprises dans le T0 ont été analysées, et ce sans tenir compte du zonage du PLUi. Ainsi, les parcelles vides dans les secteurs Uj/Nj ont été prises en compte de la même façon que toutes les autres parcelles vides situées à l'intérieur du T0.

Les allégations de la CAA sont inexactes et il n'y a là aucun *« biais »*.

De plus, les secteurs Uj, situés en dehors du T0, ont bien été compatibilisés en tant que consommation foncière à des fins d'habitat (voir pages 233 et 234 du document « 1.d Rapport justificatif »).

Pour ce qui est des secteurs Uj et Nj situés à l'intérieur du T0, leur classement n'a strictement aucun impact sur les objectifs de modération de la consommation foncière, car étant dans le T0 ils sont considérés comme des espaces déjà artificialisés.

On rappellera par ailleurs, que le PLUi inscrit au total 3,4 ha de zones Uj et 20,3 ha de zones Nj, contre 19 303 ha de zones agricoles.

Concernant la majoration de 20% des besoins d'habitat selon le SCoT :

Il semble là y avoir une incohérence entre les éléments du SCoT approuvé et les éléments explicatifs apportés ultérieurement et permettant de rendre le SCoT exécutoire.

En effet, la délibération rendant exécutoire le SCoT était accompagnée d'une annexe intitulée « Validation des amendements au SCoT approuvé le 14 décembre 2016 ».

Cette annexe visant à apporter des explications méthodologiques stipule bien que pour établir les besoins fonciers, il faut utiliser des *« ratios moyens utilisés pour la construction de logements auquel il faut ajouter un coefficient de VRD (voirie et réseaux divers) de 20%. ».*

Au-delà de cette ambiguïté, rappelons que le SCoT CRV octroie une enveloppe de 119 ha d'extension pour l'habitat pour les 22 communes couvertes. Or pour la totalité du territoire du PLUi, soit 29 communes, seuls 107,3 ha d'extensions ont été inscrits pour l'habitat.

Ains, le PLUi est compatible avec les objectifs chiffrés par le SCoT.

Concernant le classement en secteurs Aa d'exploitations agricole antérieurement classées en U :

La CAA s'interroge sur le classement de certaines exploitations agricoles (notamment des logements) en zone Aa alors qu'ils étaient auparavant classés en zone U dans les documents d'urbanisme antérieurs.

Il s'agit là de choix d'urbanisme qui ont été opérés dans le but de marquer la destination agricole des exploitations. Si jamais ces classements étaient incompatibles avec les éventuels projets des exploitants en question, l'enquête publique parait être le moment opportun pour réétudier les zonages au cas par cas.

Par ailleurs, il nécessaire de rappeler que le fait de classer ces exploitations en zone U ou en secteur Aa n'a aucun impact sur les surfaces d'extensions du PLUi. En effet, dans les deux cas (U et Aa), les constructions étant existantes, les parcelles font partie de l'enveloppe urbaine T0 du SCoT. Ainsi, ces classements n'ont absolument aucun impact sur les efforts de modération de la consommation foncière.

Conclusions :

Au final, aucun des éléments mis en avant par la CAA dans les pages 4, 5 et 6 de son avis ne peut être considéré comme un *« biais »*. Au contraire, la plupart de ces éléments découlent d'une mécompréhension du dossier, voire d'erreurs. On ne peut que constater avec regret que ces éléments erronés portés à l'enquête publique sont de nature à nuire à la bonne information du public.

#### *1.4.2.1.5* ***Remise en cause de la logique de certains secteurs 1AUa/2AUa***

Dans son avis, notamment aux pages 8, 9 et 10, la CCA remet en cause les choix d'urbanisation et notamment la priorisation des secteurs 1AUa.

A première vue, les interrogations de la CAA semblent légitimes. Cependant, les logiques d'inscription de ces secteurs, et de priorisation de leur urbanisation dépassent les critères invoqués par la CAA.

Par exemple, pour Logelheim le secteur 1AUa1 a été priorisé car les parcelles en question font l'objet d'un permis d'aménager déjà délivré, dont le projet comprend un secteur de jardins familiaux (d'où l'inscription d'une bande de Nj). Dans ce cas précis, c'est donc la prise en compte de projets régulièrement accordés qui a fléché la logique des zones à urbaniser.

Concernant Nambsheim, ce n'est pas le critère évoqué par la CAA de proximité avec le centre qui a guidé la priorisation des secteurs à urbaniser, mais la facilité d'accès, de desserte et d'aménagement desdits secteurs. Ainsi, le secteur 1AUa1 le plus à l'Ouest étant situé directement en interface avec la rue, il est plus aisé à aménager que le secteur 2AUa situé à l'arrière de constructions existantes et nécessité la réalisation d'un emplacement réservé. Le second secteur 1AUa1 présente globalement les mêmes conditions d'accès que le secteur 2AUa, mais il présente une surface plus faible et une géométrie « carrée » ce qui facilite son aménagement.

Concernant Roggenhouse, l'inquiétude la CAA n'est pas fondée, un emplacement réservé a été inscrit afin de permettre à terme la desserte du secteur 2AUa. Ce secteur 2AUa a vocation à répondre à des besoins d'habitat complémentaires et ne sera pas reversé en Uj ou Nj. De plus, on rappellera que le secteur 2AUa en question fait partie du T0. A nouveau, la zone 1AUa1 au Nord a été privilégiée car elle présente des conditions d'accès plus directes que le secteur 2AUa (pas besoin de réaliser un emplacement réservé).

Enfin, concernant Weckolsheim, il s'agit d'un choix lié à l'aménagement du secteur 1AUa2. En effet, comme l'illustre l'OAP du secteur, l'aménagement retenu permettra de réaliser deux profondeurs constructives en optimisant l'usage du foncier et le linéaire de voiries à créer.

#### *1.4.2.1.6 Prise en compte des circulations agricoles*

La CAA rappelle qu'il convient de s'assurer que les choix de développement ne constituent pas des contraintes fortes dans les espaces agricoles *« notamment en termes de circulation agricole, de création de délaissés ou en encore de déstructuration parcellaire ».*

Le projet de PLUi arrêté s'est fixé des objectifs très clairs à ce sujet, notamment au travers de l'orientation 8.4. du PADD :

*« Optimiser les conditions de la circulation agricole :*

- *Maintenir l'accessibilité des parcelles agricoles à l'occasion des nouveaux aménagements urbains : accès physique et stationnement résidentiel ;*
- *Maintenir la possibilité de transit agricole sur les voies urbaines en l'absence de contournement agricole ;*
- *Compléter les parcours circulables par les engins agricoles afin d'assurer le contournement agricole des villages, assurer la desserte du domaine agricole et libérer les voiries urbaines.*

*Les réponses apportées aux besoins de la circulation des engins agricoles et les aménagements de voies permettant d'assurer une circulation routière à vitesse modérée dans les villages nécessitent toutefois d'être abordés conjointement afin de rester mutuellement compatibles. »*

#### *1.4.2.1.7 Interface entre les zones AU et les zones A*

La prise en compte des interfaces entre les futures zones à urbaniser et les zones agricoles existantes a été traitée sur l'ensemble du territoire à travers l'OAP thématique trame verte et bleue (document « 4.c.1 Trame verte et bleue (éléments textuels) »).

En effet, l'OAP trame verte et bleue comprend un chapitre spécifique intitulé « 4.2.2. Le traitement des franges urbanisées ». Ce chapitre comprend toute une série de préconisations

visant à assurer une bonne gestion des interfaces entre les zones agricoles et les zones urbanisées.

Lorsque cela a été jugé nécessaire ou souhaitable, ces préconisations ont été déclinées localement dans les OAP sectorielles des zones à urbaniser en question.

#### *1.4.2.1.8 Propriété des équipements publics*

La CAA s'interroge sur les zones UE/1AUe/2AUe afin de savoir si les terrains en question sont des propriétés communales. La logique d'inscription concernant les secteurs d'équipements publics est simple. Si le secteur est couvert par un emplacement réservé alors il ne s'agit pas d'une propriété publique. Au contraire, si le secteur n'est pas couvert par un emplacement réservé, alors il s'agit d'une propriété publique.

#### *1.4.2.1.9 Classement des parcs urbains*

La CAA remet en cause l'inscription du parc urbain rue des Anémones à Biesheim dans un secteur Ne et propose un classement en UE. Ce parc ne comprend pas de constructions, seulement des installations sportives de plein air et correspond donc aux critères de définition de secteurs Ne règlementés dans le PLUi. La logique est équivalente pour le parc de Blodelsheim.

Il est nécessaire de rappeler ici que les parcs urbains en question font partie du T0 définis selon les modalités du SCoT, et cela indépendamment de leur classement dans le PLUi. Le classement de ces parcs en Ne ou en UE n'a ainsi aucune incidence sur les possibilités d'extension du territoire et les objectifs de modération de la consommation foncière associés.

#### *1.4.2.1.10 Modalités de mise en place de la démarche ERC pour la ZIP Nord et EcoRhena*

La CAA revient sur les modalités de compensation dans la démarche ERC pour les deux sites économiques majeurs. La CAA souhaite que *« les mesures compensatoires environnementales liées à l'urbanisation des sites ne soient pas réalisées systématiquement au détriment des surfaces agricoles »*.

La collectivité prend bonne note de souhait. Les études environnementales et notamment la démarche ERC ne sont pas encore finalisées. En fonction des conclusions des études, notamment de la séquence ERC, le PLUi sera adapté par une procédure ad hoc et les terrains des zones 2AUxf seront reclassés dans des zonages correspondants aux enjeux environnementaux, agricoles, ou d'aménagement des sites.

#### *1.4.2.1.11 Justification des zones UXc et 2AUx*

La CAA se dit interpellée par les zones UXc et les zones 2AUx, qui *« ne semblent pas justifiées »*. Pourtant le document « 1.d Rapport justificatif » comprend tous les éléments de justification nécessaires, au même titre que l'ensemble des zones et secteurs du PLUi.

Les zones UXc sont en fait des zones artisanales existantes sur le territoire, correspondant à des zones d'activités de type 2 selon les critères su SCoT.

| Zones d'activités de Type 2 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Communes | Zone | Zonage PLUi | Code zone | Surface (ha) | Porteur | Statut | T0 vides | T0 densifiable | Vides hors T0 |
| ARTZENHEIM | ZA | UXc | UXc-81 | 0,83 | Commune | Existant | 0,00 | 0,20 | 0,16 |
| BIESHEIM | ZA du Bulay | UXc | UXc-911 | 8,15 | CCPRB | Existant | 2,45 | 0,00 | 0,00 |
| BIESHEIM | Site d'activités | UXc | UXc-919 | 1,36 | Commune | Existant | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| BLODELSHEIM | Menuiserie | UXc | UXc-158 | 0,78 | Commune | Existant | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| GEISWASSER | Site Rosace | UXc | UXc-251 | 4,51 | Commune | Existant | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| HEITEREN | ZA | UXc | UXc-1025 | 0,68 | CCPRB | Création | 0,00 | 0,00 | 0,68 |
| HIRTZFELDEN | Site d'activités | UXc | UXc-430 | 0,23 | Commune | Existant | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| KUNHEIM | ZA | UXc | UXc-564 | 1,23 | Commune | Existant | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| OBERSAASHEIM | ZA | UXc | UXc-415 | 1,10 | Commune | Existant | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| RUMERSHEIM-LE-HAUT | Menuiserie | UXc | UXc-515 | 1,62 | Commune | Existant | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| WECKOLSHEIM | ZA | UXc | UXc-300 | 2,49 | Commune | Existant | 0,00 | 0,22 | 0,00 |
| | | | | 22,97 | | | 2,45 | 0,42 | 0,84 |

Comme l'illustre le tableau précédent il s'agit de zones existantes situées quasi exclusivement à l'intérieur du T0, et quasiment remplies en totalités.

Les zones 2AUx correspondent à des zones d'urbanisation différée pour répondre à des besoins en matière de développement économique. Elles ne sont pas directement urbanisables dans le cadre du présent PLUi, leur ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi.

Dans son avis sur le PLUi arrêté, le SCoT a bien analysé la logique des zones économiques UX et 2AUx.

#### *1.4.2.1.12 Compensation agricole pour les projets photovoltaïques*

La CAA aborde la question d'éventuelles compensations agricoles dans le cadre des projets de centrales photovoltaïques. Les compensations agricoles pour des projets ne sont pas du ressort du PLUi, mais doivent être traités dans le cadre des projets en question.

En effet, l'obligation de faire une étude préalable agricole ne concerne que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement, susceptibles d'avoir des conséquences négatives sur l'économie agricole. Ces projets sont listés dans le tableau annexe à l'article R.122-2.

Les documents d'urbanisme ne sont pas concernés par ces dispositions ; les PLUi ne sont donc pas soumis à cette obligation de réaliser une étude préalable agricole.

#### *1.4.2.1.13 Demande d'association à la démarche ERC*

La Communauté de Communes est favorable au fait d'associer la CAA à la démarche ERC en cours dans le cadre des études environnementales sur les sites économiques majeurs.

#### *1.4.2.1.14 Règlementation de sous-secteurs agricoles*

La CAA indique que *« des règles différenciées ne peuvent donc être mises en place au sein de la même sous-destination « agricole » ».*

Or l'article L151-9 du code de l'urbanisme indique que *« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*
*Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*
*Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

L'article R151-23 apporte des précisions concernant la zone A :
*« Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Ainsi, les dispositions du code de l'urbanisme ne font pas obstacle à la délimitation à l'intérieur d'une zone A de sous-secteurs dans lesquels les constructions et installations liées à l'agriculture sont soit soumises à conditions, soit interdites.

C'est pourquoi dans le règlement sont prévus des secteurs d'implantation des constructions et installations liées à l'exploitation agricole, précisant la nature des constructions autorisées.
Ce choix repose sur un motif d'urbanisme dans la mesure où, tout en permettant de rationaliser l'exploitation des terres, elle vise à éviter le mitage de l'espace.
L'ensemble de ces éléments sont justifiés dans le rapport de présentation.

#### *1.4.2.1.15* ***Repérage des bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité***

La CAA demande à ce que les bâtiments agricoles générant de périmètres de réciprocité soient repérés sur le plan de zonage.

Le PLUi sera complété par un atlas cartographique repérant les bâtiments en question et affichant les périmètres.

Ces éléments ne seront par contre pas repris sur les plans de zonage, afin d'éviter des problèmes d'actualisation en cas d'arrêt ou d'évolution de l'activité génératrices des périmètres.

#### *1.4.2.1.16* ***Secteurs liés aux activités équestres***

La CAA s'interroge sur la distinction entre secteurs Ae et Nq.

Le secteur Ae correspond à un élevage équestre localisé à Blodelsheim. Les secteurs Nq reprennent différents centres équestres ne pratiquant pas d'élevage.

Ainsi, c'est la pratique de l'élevage qui différencie le secteur Ae des secteurs Nq.

En effet, un centre équestre sans élevage est considéré par la CDPENAF comme un STECAL et pas comme une activité agricole.

Pour les deux cas cités par la CAA, la collectivité va davantage se renseigner sur les activités en question, et revoir le classement si nécessaire.

#### *1.4.2.1.17* ***Afficher les éléments de l'OAP trame verte et bleue sur le zonage***

La CAA regrette que les protections environnementales inscrites dans l'OAP trame verte et bleue ne soient pas reprises sur les plans de zonage (règlements graphiques). Il s'agit d'un choix technique visant à assurer la lisibilité des plans.

#### *1.4.2.1.18* ***Recul des constructions par rapport au réseau hydrographique***

La CAA indique *« concernant le recul des constructions agricoles de 30 m par rapport au réseau hydrographique en milieu naturel et agricole, il nous semble que cette disposition soit trop importante »*.

Cette prescription vient directement de l'orientation 28 du SCoT Colmar Rhin Vosges : *« Les constructions et l'urbanisation nouvelles préserveront un recul vis-à-vis des lisières forestières des grands massifs : 30 m de recul au moins en milieu agricole ou naturel et 10 m en milieu urbain ».*

#### *1.4.2.1.19* ***Implantation des cribs***

La CAA avance que l'OAP trame verte et bleue est contraignante pour l'implantation des constructions agricoles de faibles emprises (serres, cribs). En effet, l'OAP précise que :

*« A l'intérieur des secteurs agricoles concernés par la traversée de continuités non bâties, l'installation éventuelle de cribs ne devra pas entraver la libre circulation de la faune et de la flore. Ainsi les cribs, notamment de grande longueur, ne devront pas être implantés de façon perpendiculaire par rapport au couloir écologique. De même, l'implantation de serres amovibles devra veiller à ne pas compromettre la libre circulation de la faune et de la flore dans ces continuités. »*

On précisera ici que seule une dizaine de « continuité non-bâtie à assurer » ont été identifiées sur le territoire. La zone agricole inscrite dans le PLUi présentant une superficie totale de 19 303 ha, il est certain que des solutions d'implantations compatibles avec l'OAP trame verte et bleue pourront être mises en place sans difficulté.

#### *1.4.2.1.20* ***STECAL***

Concernant les STECAL, la CAA constate que *« les constructions ou installations qui y sont autorisées n'auront pas d'impact fonctionnel sur les espaces agricoles environnements ».* La collectivité souhaiterait simplement préciser ici que la liste des STECAL indiqué par la CAA (As, Ad, At, Na, Nc, Nht, Nl, Nt…) ne correspond pas au PLUi de la CCPRB dont les STECAL sont les suivants : Nh, Nj, Nc, NL, Np, Nf, Nk, Nq et Nn.

#### *1.4.2.1.21* ***Annonce du projet Maïkan dans le PLUi***

Le projet de renaturation de la gravière et de transformation d'une partie en parc de loisirs (projet Maïkan) n'est pas réalisable directement dans le PLUi arrêté.

L'espace sur lequel ce projet est imaginé actuellement porterait sur les secteurs Nm et Ngm inscrits dans le PLUi. Le projet de PLUi au travers de ces zonages annonce un espace sur lequel le projet Maïkan pourra un jour se développer, mais sa réglementation ne le permet pas à ce jour.

Une adaptation du PLUi par une procédure ad hoc (probablement une déclaration de projet au vu du Code de l'urbanisme actuel) s'avèrera obligatoire pour mettre en œuvre le projet de loisirs Maïkan après la cessation d'activité de la gravière dans le secteur Ngm.

Ainsi, les secteurs Nm et Ngm ne constituent pas des STECAL. La règlementation du secteur Nm est celle de la zone N stricte et la règlementation du secteur Ngm est celle de la zone graviérable. L'objectif du PLUi vise ici uniquement à annoncer et à localiser un projet à venir, qui ne présente pas un stade suffisamment avancé pour pouvoir être inscrit directement dans le PLUi.

L'impact du projet sur l'activité agricole devra être étudiée le moment venu dans le cadre de la procédure d'adaptation du PLUi qui portera le projet Maïkan.

On rappellera par ailleurs que le projet Maïkan est inscrit dans le projet de territoire post-Fessenheim.

#### *1.4.2.1.22 Remarques sur le règlement des zones A et N*

Erreurs matérielles :

Les erreurs matérielles soulevées par la CAA seront corrigées.

Articles A 2.2 et 2.3 p130 et N2.2 et 2.3 p 143 :

La réglementation concernant les équipements publics et d'intérêt collectifs admis en A et N sera précisée.

En revanche, elle ne sera pas limitée aux seuls équipements linéaires. En effet, d'autres installations techniques peuvent s'avérer nécessaires aux services publics (antennes relais, ouvrage de lutte contre les risques, locaux techniques, etc.).

Art 2.4 p 130, art 2.5 p143 :

La règlementation proposée semble conforme aux attentes de la CAA.

Art 6.3 p 131, 7.4 p132 :

Le recul de 30 m par rapport aux cours d'eau est inscrit dans le SCoT Colmar Rhin Vosges.

Art 9.2.2 p 132 :

L'analyse des modalités d'implantation des cribs se fera au cas par cas, notamment au regard des incidences paysagères prévisibles.

Art 2.2 P 136 :

La référence aux CUMA (constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées) sera ajoutée.

Art 7.2 p138, et 7.2 p 152 :

La possibilité de dérogation proposée par la CAA sera ajoutée.

## 1.5. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

### 1.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- La Chambre demande le classement en 1AUx des terrains couverts par l'ancienne ZAC (site EcoRhéna) et des réserves foncières des industriels de la ZIP Nord, de façon à les rendre constructibles sans révision du document d'urbanisme, ce que ne permet pas le classement actuellement proposé.
- La Chambre demande d'inscrire au niveau du PADD, dans l'orientation 7, une nouvelle orientation ainsi rédigée :
  *"§7.9 Considérer les résultats de la démarche ERC, appliqués sur les zones économiques, comme l'effort réalisé pour la protection de l'environnement, au titre de l'ensemble des zones économiques inscrites dans le cadre du PLUI, sans qu'il soit à nouveau demandé une nouvelle démarche ERC lors de l'ouverture des ZAE en attente."*
- Elle suggère de revoir à la baisse les différents plafonds autorisés pour les surfaces commerciales.
- Elle demande d'autoriser les dépôts à ciel ouvert dans toutes les zones UX, de façon à ne pas compromettre l'activité d'une entreprise.
- Elle demande enfin de réduire la taille de l'aire de retournement, dans le sens d'une consommation économe de l'espace et d'une imperméabilisation contrôlée des espaces de circulation.

### 1.5.2. Réponse de la collectivité

La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'observations jointes en annexe.

<u>Concernant les zones économiques et l'enjeu de la zone EcoRhena :</u>

La CCI propose de classer le secteur du projet EcoRhena, actuellement en 2AUxf, en 1AUx. Cette proposition est pour l'instant incompatible avec la méthode mise en place dans le PLUi.

En effet, en attente de finalisation des études d'aménagement et particulièrement de l'étude environnementale démarche ERC, le PLUi a fait le choix d'une mesure conservatoire, à savoir classer les terrains d'EcoRhena au sein d'une zone à urbaniser particulière, 2AUxf, non-urbanisable à la date d'approbation du PLUi. En fonction des conclusions des études, notamment de la séquence ERC, le PLUi sera adapté par une procédure ad hoc et les terrains des zones 2AUxf seront reclassés dans des zonages correspondants aux enjeux environnementaux, agricoles, ou d'aménagement des sites.

Ensuite, la CCI demande *« que les résultats de la démarche ERC sur le site EcoRhena soient directement inscrits, au niveau du PADD, voire au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation »*.

A nouveau, cette demande de la CCI n'est pas compatible avec la démarche choisie dans le cadre de l'élaboration du PLUi. En effet, les résultats de la démarche ERC ne sont pas encore connus. Ils seront intégrés au dossier ultérieurement par le biais d'une procédure d'adaptation spécifique.

<u>Concernant le commerce :</u>

La CCI suggère de revoir à la baisse les surfaces de ventes maximales autorisées.

La collectivité répond favorablement, les surfaces de ventes maximales autorisées seront revues en fonction des éléments du SCoT Colmar Rhin Vosges, mais également des projets du territoire (notamment l'épicerie solidaire à Rumersheim-le-Haut).

Concernant les autres points :

L'appellation BNHG sera remplacée par « EcoRhena ».

Les propositions d'ordre règlementaire (dépôts à ciel ouvert et aires de retournement) seront examinées avant l'approbation du dossier.

# 2. Avis des communes

## 2.1. Extrait du procès-verbal de sythèse

Quatre communes ont émis un avis défavorable. Balgau, Obersaasheim et Rustenhart n'ont pas motivé leur avis défavorable. Vogelgrun a émis un avis défavorable motivé d'une part par sa non-satisfaction vis à vis des aménagements de l'Ile du Rhin projetés pour la zone touristique, d'autre part parce qu'elle désapprouve la densité de logements préconisée.

Deux communes ont émis des réserves :

- La commune de Munchhouse a émis un avis favorable avec réserves :
    - Supprimer l'ER MUN3,
    - Supprimer l'emplacement boisé au niveau de l'OAP de la rue de Hirtzfelden, (la commune a proposé un reboisement à un autre endroit en compensation),
    - Intégrer au sein du SCOT Colmar Rhin-Vosges les communes de l'ex comcom Essor du Rhin.

- La commune d'Urschenheim a émis un avis favorable avec une réserve :
    - Classer les parcelles 114, 111, 66, 79 section 4, et 01, 92, 96, 12, 19 section 3 en 1AUa plutôt qu'en 2AUb, comme initialement prévu, pour une constructibilité effective dès la station d'épuration achevée en 2022.
      A noter que les 1,2 ha de la zone 2AUb entrent dans les 3 ha autorisés pour la commune en extension du T0, (voir rapport de présentation p 234.

**Comment ces réserves ont-elles été prises en compte ?**

## 2.2. Réponse de la collectivité

L'ensemble des avis des communes suite à l'arrêt du dossier de PLUi le 28 octobre 2019 ont été étudiés et ont obtenus réponses dans la délibération du 10 février 2020 arrêtant une seconde fois (à l'identique) le dossier.

### 2.2.1. Extrait de la délibération du 10 février 2020

<u>3. Avis des communes</u>

En l'application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté a été transmis pour avis aux communes. Les communes disposaient d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement.

Les 29 communes ont rendu un avis dans le délai imparti :
- 23 communes ont donné un avis favorable sur le projet de PLUi ;
- 2 communes ont donné un avis favorable assorti de réserves ;
- 4 communes ont donné un avis défavorable.

<u>3.1. Avis favorables assortis de réserves</u>

Les communes d'Urschenheim et de Munchhouse ont émis un avis favorable assorti de réserves.

La commune d'Urschenheim a émis un avis assorti de la réserve suivante :

*« Demande à ce que les parcelles situées en section 04 parcelles 114, 111, 66, 79, et en section 03 parcelles 01, 92, 96, 12, 19 classées en zone 2AUb soient classées en zone 1AUa2 telle qu'initialement prévue et ce afin de permettre une constructibilité effective desdites parcelles une fois les travaux de la station d'épuration en 2022 achevée. »*

Il est rappelé que le reclassement des terrains en question de la zone 1AUa2 vers la zone 2AUb a été opéré suite à une demande des services de l'Etat. En effet, la commune d'Urschenheim est aujourd'hui raccordée à une station d'épuration en situation de non-conformité. La zone 2AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification du PLUi qu'après la mise en service effective de la nouvelle station d'épuration programmée sur le territoire.

La commune de Munchhouse a émis un avis assorti de trois réserves :

1. *« Comme sollicité à de multiples reprises et compte tenu du projet d'urbanisme en cours (PC), la suppression sur les documents 3.f.1 et 3.f.2, de l'emplacement réservé MUN3 « Création d'un accès de 8m d'emprise à un secteur 3AU depuis la rue de la Chapelle » »*

2. *« Au niveau de « l'OAP de la rue de Hirtzfelden », la suppression de l'emplacement « boisé » en partie Nord permettant une meilleure viabilisation d'ensemble du site.*

   *En outre, la volonté du Conseil Municipal est de consacrer à un boisement, une partie de l'emprise de l'ancienne déchetterie en compensation de ce boisement supprimé. L'intérêt de ce site et de mieux répondre à la vocation environnementale et de préservation de la faune et de la flore et d'être en lien direct avec la partie naturelle Ouest du Canal du Rhône au Rhin adjacent.*

   *L'emprise boisée existante à « l'OAP de la rue de Hirtzfelden » étant trop contrainte par de multiples nuisances (contiguë à la route départementale 47, à la future zone urbaine et au chemin de promenade existant sur le chemin de halage haut), elle n'aura aucune valeur environnementale et naturelle, pas même en termes d'intégration paysagère, déjà prise en compte par l'environnement du Canal du Rhône au Rhin déclassé. »*

3. *« L'intégration au sein du Schéma de Cohérence Territoriale Colmar-Rhin-Vosges, des communes de l'ex-Communauté de Communes Essor du Rhin, actuellement hors SCOT (en zone blanche) ».*

Les réserves n°1 et 2 concernant la mise en place d'un emplacement réservé sur un terrain, et la protection d'un autre terrain en tant qu'espace boisé à préserver dans une OAP, s'apparentent davantage à des observations relevant de l'enquête publique.

La réserve n°3 n'est pas du ressort du PLUi mais du SCoT.

3.2. Avis défavorables

Les communes de Rustenhart, Obersaasheim, Vogelgrun et Balgau ont émis un avis défavorable.

Les délibérations exprimant l'avis défavorable de Rustenhart, Obersaasheim et Balgau ne sont pas détaillées. L'avis défavorable remet en cause l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation et des dispositions du règlement qui les concernent directement, sans faire ressortir d'éléments particuliers motivant l'avis.

La délibération exprimant l'avis défavorable de Vogelgrun fait ressortir un débat entre les élus. Les échanges ont porté sur les points suivants :

- Les aménagements de l'Ile du Rhin préconisés et projetés pour la zone touristique, insatisfaisants pour les élus, notamment en ce qui concerne les appontements préconisés et les risques de nuisances engendrés ;
- Le tracé préconisé de la ligne de chemin de fer au niveau de l'Ile du Rhin et les nuisances engendrées pour le territoire et la population, ainsi que le coût du tracé choisi.
- La densité urbaine minimale imposée par le SCoT et son impact sur les paysages, l'environnement et la qualité de vie.

Il apparaît que les principaux éléments de débat retranscrits dans la délibération communale s'inscrivent dans les orientations générales du PLUi. S'agissant du point précis relatif à la densité urbaine minimale : inscrite dans les OAP, elle est de 20 logements par hectare à Vogelgrun, conformément aux orientations du SCoT.

4. Conclusions sur les avis des communes et réarrêt du PLUi

Il est rappelé que le projet de PLUi a fait l'objet d'une collaboration soutenue avec les communes pendant toute la durée des études. Ce travail continu avec les communes permet aujourd'hui de recueillir une majorité de délibérations de Conseil Municipaux favorables au projet de PLUi.

Il est également rappelé que le projet de PLUI arrêté le 28 octobre 2019 a cherché, dans le respect des orientations du PADD, à tenir compte des attentes des communes. Il est précisé que certaines attentes ne pouvaient être satisfaites ou retenues, soit parce qu'elles n'étaient pas conformes au contexte réglementaire applicable, soit parce qu'elles n'étaient pas compatibles avec les orientations des documents supérieurs ou aux attentes des instances et services associées telles que les Personnes Publiques Associées.

Les dispositions propres à chaque commune s'inscrivent dans la concrétisation du projet de territoire, tel qu'il ressort des axes et orientations développés dans le PADD, lesquels respectent les objectifs de l'article L.101-2 du Code l'urbanisme.

En conséquence, il est proposé de confirmer le projet de PLUi dans sa version arrêté le 28 octobre 2019, et ce à l'identique. Les demandes qui s'apparentent davantage à des observations relevant de l'enquête publique pourront être formulées le cas échéant par les personnes concernées dans le cadre de cette enquête.

# 3. Avis de la CDPENAF

## 3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

La CDPENAF a émis un avis réservé, en demandant notamment que les surfaces des zones économiques restent dans l'enveloppe du SCOT.
La commission estime l'évaluation environnementale insuffisante ; elle ne dispose pas de tous les éléments permettant d'appréhender les impacts agricoles et environnementaux des projets de zones économiques. Elle demande à la CCPRB d'utiliser la séquence ERC pour apprécier l'impact global des zones économiques.

## 3.2. Réponse de la collectivité

La CDPENAF a émis un avis réservé sur le PLUi arrêté. Elle demande *« que les surfaces des zones économiques restent dans l'enveloppe du SCoT »*.

La collectivité confirme que le projet de PLUi fera l'objet d'une procédure d'adaptation visant à intégrer les résultats finaux de la démarche ERC sur les sites économiques majeurs, et ce en compatibilité avec le SCoT. La collectivité s'engage à associer la CDPENAF à cette démarche.

# 4. Avis de la MRAe

## 4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

Les hypothèses de travail, économiques et démographiques, et les mesures concrètes de prévention des impacts sur l'environnement ne sont pas à la hauteur des attentes de l'Autorité environnementale.
L'Ae recommande à la CCPRB de reprendre le projet en intégrant les inconnues du développement démographique et économique et les nouveaux enjeux du territoire.
L'Ae relève :

- Une incompatibilité manifeste avec le SCOT Colmar Rhin Vosges,
- Une consommation d'espace excessive pour l'habitat, les équipements publics et les activités économiques
- Pas d'analyses sérieuses des incidences sur les sites Natura 2000, des zones humides remarquables, des forêts de protection, et des continuités écologiques

**L'Ae considère que le dossier est trop éloigné des exigences réglementaires et techniques en matière de prise en compte de l'environnement, et demande d'être à nouveau saisie après amélioration du dossier.**

## 4.2. Réponse de la collectivité

Dans son analyse de l'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement dans le PLUi arrêté, la MRAe considère que le projet ne correspond pas à ses attentes, en termes d'hypothèses de travail et de mise en place de mesures de préservation de l'environnement.

Il ressort de la lecture de cet avis sept points principaux qui appellent des réponses de la part de la collectivité :

1. La méthode suivie pour l'élaboration du PLUi
2. L'opportunité du projet de territoire concrétisé à travers le PLUi
3. La compatibilité du PLUi avec le SCoT Colmar Rhin Vosges
4. La modération de la consommation foncière
5. La prise en compte de effets induits par la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim
6. La méthode d'analyse du potentiel de densification
7. La qualité de l'évaluation environnementale

A ces sept points principaux, viennent également s'ajouter une série d'observations concernant les thématiques suivantes : risques, assainissement, alimentation en eau potable et divers points environnementaux.

Les développements suivants s'attacheront à répondre aux interrogations et recommandations émises par la MRAe.

### 4.2.1. Concernant les points majeurs

#### 4.2.1.1. Concernant la méthode suivie pour l'élaboration du PLUi

A lecture de l'avis de la MRAe, le premier constat à retenir est une mécompréhension de la méthode mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi pour tenir compte des enjeux d'un territoire en mutation.

En effet, le territoire de la Communauté de Communes du Pays Rhin Brisach est un territoire industriel amené à connaître une forte mutation, induite notamment par la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim, le développement de sites d'activités majeurs, ou encore la réactivation de la ligne ferroviaire Colmar-Fribourg.

C'est dans ce contexte qu'un projet de territoire porté par le gouvernement français et accompagné par les collectivités locales et les autorités allemandes a été adopté le 1er février 2019. Ce projet de territoire porte l'ambition commune de l'Etat français, des collectivités locales et des autorités allemandes pour le territoire de Fessenheim.

Il convient de concrétiser règlementairement ce projet de territoire dans le PLUi au travers d'une vision globale et avec l'appui de l'ensemble des outils de planification territoriale.

Le caractère exceptionnel de la situation du territoire du Pays Rhin-Brisach et le besoin de concrétiser les objectifs du projet de territoire appellent nécessairement à la mise en place d'une méthode d'élaboration adéquate pour le PLUi.

La méthode retenue pour l'élaboration du PLUi consiste à arrêter le projet en tenant compte de l'état d'avancement des études environnementales et d'aménagement en cours de réalisation sur les sites économiques majeurs portés par le projet de territoire (EcoRhena et ZIP Nord).
Ainsi, en attente de finalisation des études d'aménagement et particulièrement de l'étude environnementale démarche ERC, le PLUi a fait le choix d'une mesure conservatoire, à savoir classer les terrains étudiés au sein d'une zone à urbaniser particulière, 2AUxf, non-urbanisable à la date d'approbation du PLUi. En fonction des conclusions des études, notamment de la séquence ERC, le PLUi sera adapté par une procédure ad hoc et les terrains des zones 2AUxf seront reclassés dans des zonages correspondants aux enjeux environnementaux, agricoles, ou d'aménagement des sites.

Dans la même logique, l'ensemble des zones inscrites en 2AU dans le PLUi, sont non-urbanisables à la date d'approbation du document. Ces zones nécessiteront, au cas par cas, une procédure d'adaptation du document d'urbanisme pour être effectivement ouvertes à l'urbanisation.

La méthode choisie ici est à la fois conservatoire pour l'environnement et engageante pour la collectivité. En effet, les procédures d'adaptation du PLUi qui permettront de prendre en compte les résultats de l'étude ERC ou d'étudier l'éventuelle ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU devront répondre aux attendus suivants :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard du SCoT ;
- Réaliser les études environnementales et agricoles nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et saisir l'autorité environnementale (MRAe) ;
- Transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées ;
- Organiser une enquête publique.

La conséquence directe de l'établissement de cette méthode dans l'évaluation environnementale consiste à évaluer les incidences prévisibles de l'urbanisation des zones urbaines et 1AU dès l'approbation du PLUi. Tandis que l'évaluation des incidences prévisibles et la mise en place des démarches ERC pour les zones 2AU sont temporisées, et seront réalisées au cas par cas dans le cadre des procédures d'adaptations du PLUi ; avec en premier lieu la procédure qui viendra intégrer les conclusions des études en cours sur les zones EcoRhena et ZIP Nord.

Ainsi, selon la démarche mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'ensemble des zones 2AU sont non-urbanisables à la date d'approbation du document. Ce classement au sein de réserves foncières nécessitant une procédure d'adaptation du PLUi consiste en une mesure conservatoire pour l'environnement. Ce n'est, en effet, qu'à compter de leur ouverture effective à l'urbanisation, par une procédure adaptée, que les projets portés sur ces zones présenteront des incidences environnementales qu'il faudra alors évaluer selon la démarche ERC.

Cette méthode permet de garantir l'absence d'incidences sur l'environnement des zones 2AU à la date d'approbation du PLUi, du fait de leur fermeture à l'urbanisation. De surcroît, elle apporte l'assurance que l'évaluation environnementale du document n'est pas figée, mais au contraire évolutive et sera amenée à être actualisée et complétée par des mesures nouvelles dans la cadre de chaque procédure d'adaptation du PLUi visant à modifier le classement d'une zone 2AU, et ce qu'il s'agisse de l'ouvrir à l'urbanisation ou bien de la reverser en zone agricole ou naturelle.

Ainsi, la demande exprimée par l'autorité environnementale (Ae) de concrétiser la prise en compte des mutations du territoire *« par l'identification d'un phasage dans le temps »* a bien été mise en œuvre dans le PLUi, par le biais d'un distinguo règlementaire fort entre les zones U et 1AU d'une part, et les zones 2AU d'autre part.
De plus, on rappellera que les zones 1AUa à vocation d'habitat présentent également un phasage interne qui flèche prioritairement l'urbanisation sur un secteur et ne permet l'ouverture du secteur suivant qu'après urbanisation effective à hauteur de 75% du premier secteur.

L'Ae conclut son avis en demandant à la collectivité ***« de revoir son projet et de la saisir à nouveau pour un nouvel avis ».*** Justement l'intérêt de la méthode mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi consiste à prendre en compte les importantes mutations que va connaître le territoire en faisant du document d'urbanisme, et de son évaluation environnementale, un outil évolutif pensé selon une démarche itérative.

Ainsi, le projet sera revu et l'Ae sera à nouveau saisie à chaque procédure d'adaptation du PLUi, et ce au cas par cas en fonction des réalités des évolutions territoriales traduites par le biais desdites procédures d'adaptation du PLUi.

En effet, il n'est pas chose aisée de pouvoir analyser et évaluer en une seule fois l'ensemble des incidences environnementales qu'auront des mutations territoriales aussi forte que la fermeture d'une centrale nucléaire, la réalisation de zones d'activités d'importance transnationale ou encore la réactivation de liaisons ferroviaires transnationales.

Au contraire, il apparaît plus efficace et plus pertinent d'analyser les impacts des projets de façons spécifiques avec les études ad hoc, et dans l'attente de la réalisation de ces études et du portage opérationnel de ces projets, d'appliquer une mesure conservatoire visant à classer les terrains en question au sein de réverses foncières non-urbanisables à la date d'approbation du PLU.

Notons d'ailleurs que cette méthode, déjà inscrite dans le Rapport de Présentation du PLUi, a été à nouveau expliquée lors du passage du dossier en CDPENAF. La méthode a été bien accueillie par les membres de la CDPENAF qui indiquent dans leurs avis qu'elle *« doit être envisagée comme un laboratoire en lien avec le projet de territoire post-Fessenheim, permettant d'envisager notamment une approche adaptée des compensations prévues ».*

#### 4.2.1.2. Concernant l'opportunité du projet de territoire concrétisé à travers le PLUi

En guise de préambule, l'Ae rappelle que leur avis *« ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document »*.

Pourtant à plusieurs reprises l'Ae remet en cause l'opportunité du projet, notamment en affirmant que *« les hypothèses de travail du projet de PLUi, économiques et démographiques […] ne sont à la hauteur des attentes de l'Autorité environnementale ».* Il paraît nécessaire ici de rappeler que la remise en cause des hypothèses de travail fondatrices du projet n'entre pas dans le champ de compétence de l'Ae.

Bien que les éléments de questionnement de l'opportunité du projet ne soient pas du ressort de l'Ae, les paragraphes suivants rappelleront et/ou apporteront les éclairages nécessaires à la bonne compréhension du dossier de PLUi.

Le point n°2.10.1.1. de la présente réponse a déjà rappelé les importantes mutations que va connaître le territoire Rhin-Brisach. Mutations qui ont conduit l'ensemble des acteurs locaux et nationaux de l'aménagement du territoire à exprimer une ambition commune pour l'avenir du territoire, et à la retranscrire au sein d'un projet de territoire. Projet de territoire auquel le PLUi vient apporter une assise et une concrétisation règlementaire.

Ainsi, la demande de la MRAe visant à prendre en compte les nouveaux enjeux liés à l'adaptation du territoire, notamment en matière de démographie, de logements et d'économie, trouve déjà réponse dans le PLUi arrêté.

En effet, l'objet même du PLUi a été de prendre en compte les enjeux du projet de territoire et ce à travers l'ensemble des pièces du document.

De la même façon, la recommandation de l'Ae de *« reprendre le projet en intégrant les inconnues du développement démographique et économique et les nouveaux enjeux du territoire »* a bien été prise en compte dans l'ensemble du dossier.

Rappelons par ailleurs, qu'en matière économique et démographique, le projet de territoire n'apporte pas *« d'inconnues »* mais au contraire porte des engagements forts :

- *« Compenser les conséquences de la fermeture du CNPE sur l'activité locale, en créant au moins autant d'emplois que ceux perdus »*.
- *« La capacité à faciliter les démarches d'implantation du chef d'entreprise et ses équipes ainsi que leurs familles sur un territoire qu'ils ne connaissaient pas ou très mal précédemment est élément d'attractivité fort. »*

Ainsi, comme l'indique le projet de territoire, des emplois seront créés pour au moins compenser ceux perdus, et les employés en question devront trouver à se loger sur le territoire. Ce sont notamment ces données de cadrage qui constituent la base de hypothèses démographiques et économiques retranscrites dans le PLUi.

L'Ae remet également en cause l'intérêt et la localisation des sites d'activités économiques majeurs : *« Le dossier n'indique pas pourquoi ces zones, notamment pour la zone EcoRhena, doivent être implantées au sein des sites Natura 2000 […]. Le projet défend cette localisation au motif de profiter du grand canal d'Alsace dont il n'analyse pas les possibilités de raccordement. […] Il ne précise pas non plus les possibilités de desserte. ».*

La collectivité tient ici à rappeler que les secteurs EcoRhena et ZIP Nord portent sur deux périmètres de ZAC.

La ZAC BNHG (EcoRhena) créée en 1972 comprend un plan d'aménagement de zone (PAZ) et un règlement d'aménagement de zone (RAZ), ce qui n'est pas le cas pour la ZAC VVBK (ZIP Nord).

Du fait de l'évolution de lois, la ZAC BNHG (EcoRhena) a été intégrée dans les documents d'urbanisme locaux des communes d'assises au début des années 2000. L'essentiel du site a

été classé à ce moment en zone UE dévolue à l'activité économique. Certains secteurs ont été classés en N afin de prendre en compte les éléments de compensation dus à la déviation de la RD 52 et du Muhlbach.

Le projet de PLUi s'inscrit dans la continuité sur les deux secteurs en retranscrivant globalement les droits du sols déjà acquis, et ce d'autant plus que les deux sites ont fait l'objet d'aménagements complémentaires et/ou accueillent des implantations industrielles.

Sur les deux sites, le PLUi introduit une notion de phasage en classant deux secteurs en zone 2AUxf. De surcroit, ces secteurs 2AUxf pourraient être valorisés dans le cadre d'éventuelles compensations environnementales qui découleraient de l'urbanisation des zones UXf encore disponibles.

En effet, notamment sur EcoRhena (BNHG), des études environnementales et de faisabilité d'aménagement ont été engagées par les pouvoirs publics compétents (en octobre 2018 et en octobre 2019 pour les états initiaux et les enjeux environnementaux (EcoRhena et Zip Nord), en mars 2019 pour les études de faisabilité). Les résultats de ces études seront pris en compte par les aménageurs et autres constructeurs.

Ainsi, les deux sites EcoRhena et ZIP Nord correspondent à des ZAC créés depuis les années 1970 comme sites économique d'intérêt majeur.

En toute le logique, le projet de territoire reprend ces deux sites majeurs :
*« Plusieurs projets sont engagés, au premier rang desquels la création d'un parc d'activités EcoRhena, projet phare de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach qui offre l'opportunité de réaliser une opération exemplaire en matière d'écologie industrielle et territoriale au plan national et européen. Ce parc d'activités sera développé en complémentarité avec l'aménagement d'autres zones d'activités (développement de la Zone industrialo-portuaire de Biesheim / Kunheim ».*

Concernant la question technique de l'accès au Grand Canal et des possibilités de desserte, l'étude d'aménagement en cours apportera toutes les réponses nécessaires.

L'Ae remet également en cause la mise en place du bonus EcoRhena prévoyant un 1 ha supplémentaire d'extension urbaine pour certaines communes. L'Ae prétend que *« le dossier semble incohérent sur ce point et mérite d'être mieux encadré et justifié ».*

Pourtant, le document « 1.d Rapport justificatif », contient un chapitre spécifique dévolu à la justification de ce bonus (chapitre 2.2.3. Justification du « bonus EcoRhena »). Ce chapitre détaille l'ensemble des conditions nécessaires à la mise en place de ce bonus et identifie les sites sur lesquels il peut être mis en œuvre.

A nouveau, rappelons que le projet de territoire se fixe comme engagement d'apporter les conditions nécessaires au logement sur le territoire des travailleurs des futures zones économiques :

- *« Compenser les conséquences de la fermeture du CNPE sur l'activité locale, en créant au moins autant d'emplois que ceux perdus »*.
- *« La capacité à faciliter les démarches d'implantation du chef d'entreprise et ses équipes ainsi que leurs familles sur un territoire qu'ils ne connaissaient pas ou très mal précédemment est élément d'attractivité fort. »*

L'Ae remet également en cause les secteurs UFe correspondant aux sites de production, de distribution et de transports d'énergie électrique, hydraulique et renouvelable (y compris projets photovoltaïques).

Ces secteurs UFe correspondent soit à des équipements de production déjà existants, soit à des terrains en friche (principalement terrains militaires) que le PLUi propose de reconvertir en site de production d'énergie renouvelable.

Ainsi, l'inquiétude de l'Ae *« au vu de l'importance de leur consommation d'espaces »* est sans fondement, s'agissant de sites déjà artificialisés. De plus, la demande de privilégier *« une localisation sur des friches »* trouve déjà réponse dans le PLUi, puisque la plupart de ces sites correspondent à des friches militaires.

Enfin, concernant la justification de ces secteurs, on rappellera que le projet de territoire comprend une action qui vise à *« développer la production d'énergies renouvelables dans le Haut-Rhin ».*

Dernier point, l'Ae avance que le taux de croissance annuel moyen retenu pour le territoire de 0,6% correspond à une croissance *« voisine des tendances passées ».*
Il est ici nécessaire de préciser que le taux de croissance annuel moyen observé par l'INSEE sur le territoire entre 1999 et 2015 était de 0,99%.

Ainsi, la croissance démographique prévue dans le PLUi est environ 40% inférieure à la tendance 1999-2015. Cette différence résulte de la prise en compte des mutations importantes que va connaître le territoire, mais également de la volonté de modération de la consommation foncière concrétisée dans le PLUi.

#### 4.2.1.3. Concernant la compatibilité du PLUi avec le SCoT Colmar Rhin Vosges

L'Ae prétend que le projet de PLUi arrêté serait en situation *« d'incompatibilité manifeste avec le SCoT Colmar Rhin Vosges »*. Cette remarque, qui ne porte pas sur la qualité de l'évaluation environnementale et ne concerne donc pas l'Ae, est largement démentie par les instances en charge du contrôle et de l'application du SCoT.

En effet, dans son avis favorable, le comité syndical indique *« que le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Pays Rhin-Brisach est compatible avec les orientations et objectifs du SCoT approuvé ».*

Cette compatibilité est d'ailleurs démontrée dans l'avis, notamment sur les volets économie et habitat.

L'Ae remet également en cause la majoration de 20% appliquée aux besoins fonciers afin de tenir compte des voiries et équipements publiques.

Il semble là y avoir une incohérence entre les éléments du SCoT approuvé et les éléments explicatifs apportés ultérieurement et permettant de rendre le SCoT exécutoire.

En effet, la délibération rendant exécutoire le SCoT était accompagnée d'une annexe intitulée « Validation des amendements au SCoT approuvé le 14 décembre 2016 ».

Cette annexe visant à apporter des explications méthodologiques stipule bien que pour établir les besoins fonciers, il faut utiliser des *« ratios moyens utilisés pour la construction de logements auquel il faut ajouter un coefficient de VRD (voirie et réseaux divers) de 20%. ».*

Au-delà de cette ambiguïté, rappelons que le SCoT Colmar Rhin Vosges octroie une enveloppe de 119 ha d'extension pour l'habitat pour les 22 communes couvertes. Or pour la totalité du territoire du PLUi, soit 29 communes, seuls 107,3 ha d'extensions ont été inscrits pour l'habitat.

Ains, le PLUi est largement compatible avec les objectifs chiffrés prévus par le SCoT, comme le confirme d'ailleurs le comité syndical dans son avis.

Par ailleurs, l'Ae met en avant le fait que *« l'articulation du projet de PLUi avec les documents supra-communaux est évoquée, mais sans analyse de sa compatibilité ou de leur prise en compte. Pourtant plusieurs documents s'appliquent au PLUi, dont le SCoT Colmar Rhin Vosges, intégrateur du SDAGE Rhin Meuse, du SRCE, du PGRI... »*.

Bien qu'elle ne le soit pas formellement, cette analyse est déroulée dans l'ensemble du document. Dans un but de clarté, l'analyse de l'articulation avec le SCoT Colmar Rhin Vosges sera présentée sous la forme d'un tableau faisant correspondre chaque orientation du SCoT et sa déclinaison au sein du PLUi.

#### 4.2.1.4. Concernant la modération de la consommation foncière

L'Ae indique que le projet de PLUi conduirait à *« une consommation d'espace excessive, pour l'habitat, les équipements publics et les activités économiques ».*

Rappelons tout d'abord que 87,1% du territoire du PLUi est classé en zone A et N (28 645,6 ha), 11,1% correspond à des zones déjà urbanisées (3 653,1 ha) et seul 1,8% du territoire est classé en zones à urbaniser (598,8 ha).

De plus, sur ces 598,8 ha seuls 110,8 ha sont directement urbanisables à la date d'approbation du PLUi, soit 0,37% du territoire intercommunal.

Le projet de PLUi concrétise en fait des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière ambitieux par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Les zones urbaines ont été réduites de plus de 220 ha par rapport aux documents antérieurs.
- Les zones d'extension à vocation principale d'habitat ont été réduites d'environ 108 ha.
- Les zones d'urbanisation différée à vocation principale d'habitat ont été réduites de près de 70 ha.

Au final, le PLUi protège 57,4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers en plus par rapport aux documents antérieurs.

Au-delà de la réduction des surfaces urbanisables par rapport aux documents antérieurs, on rappela également que les densités urbaines en extension ont été largement augmentées par rapport aux situations actuelles :

- Pôle urbain : 40 log/ha contre 16,5 log/ha – x 2,4
- Pôle secondaire : 30 log/ha contre 10,9 log/ha – x 2,8
- Villages relais : 20 log/ha contre 11,5 log/ha – x 1,7
- Villages : 20 log/ha contre 9,9 log/ha – x 2

De plus, il est également nécessaire de préciser ici le phasage interne qui concerne spécifiquement certaines zones d'extension pour l'habitat 1AUa. Selon les communes, la zone 1AUa comprend des secteurs 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3, voire 1AUa4.

Les chiffres accolés à l'arrière de ces secteurs indiquent une volonté de phasage. De fait, un secteur 1AUa2 ne pourra pas être urbanisé avant l'urbanisation effective de 75% du secteur 1AUa1.

Le critère retenu pour jauger de l'urbanisation est la réception des déclarations d'ouverture de chantier. Ainsi, il faut que 75% des lots du secteur soit couverts par des permis de construire ayant donné suite à une déclaration d'ouverture de chantier.

Le phasage des secteurs 1AUa est un choix fort et engageant pour le territoire. Il vise à prioriser l'urbanisation dans les secteurs les plus adaptés, tout en assurant un apport progressif de nouveaux habitants.

Enfin, Le PLUi prévoit également dans le projet arrêté le déclassement de zones 2AUxf (ZIP Nord et EcoRhena) en fonction des résultats des études d'environnement et d'aménagement aujourd'hui en cours.

#### 4.2.1.5. Concernant la prise en compte de effets induits par la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim

L'Ae avance à plusieurs reprises que le projet de PLUi n'intégrerait pas les effets liés à la fermeture de la centrale. Cette allégation est erronée, l'ensemble du PLUi, et notamment son PADD, a été construit sur la base du projet de territoire répondant aux enjeux post-Fessenheim.

Les conclusions de l'étude sur les effets induits par la fermeture du CNPE de Fessenheim ont été intégrées au document « 1.a.1. Diagnostic socio-économique » (pages 101 à 103), de surcroît les éléments majeurs de ces conclusions ont été mis en exergue afin d'expliciter comment ils ont été pris en compte dans le PLUi.

Comme le souligne le Conseil Départemental dans son avis sur le PLUi arrêté, le PADD met en avant la bonne prise en compte des enjeux post-Fessenheim :
*« […] les enjeux protéiformes post-Fessenheim, dont les impacts sur le projet de territoire ne sont pas finalisés à ce jour, sont particulièrement bien appréhendés dans le PADD : celui-ci a été conçu à dessein comme un document souple et agile ».*

Concernant les impacts de la fermeture de la centrale sur la démographie, à nouveau, il est erroné d'avancer que le PLUi ne les prend pas en compte. En effet, comme expliqué au point 2.10.1.2., la croissance démographique prévue dans le PLUi est environ 40% inférieure à la tendance 1999-2015.

Cette différence résulte de la prise en compte des mutations importantes que va connaître le territoire, et tout particulièrement de la fermeture de la centrale, mais également de la volonté de modération de la consommation foncière concrétisée dans le PLUi.

#### 4.2.1.6. Concernant la méthode d'analyse du potentiel de densification

<u>Valorisation du potentiel de densification des zones d'activités :</u>

L'Ae indique dans son avis que *« le potentiel de densification des zones d'activités économique n'est pas valorisé ».*

Pourtant, le rapport de présentation du PLUi comprend un document « 1.a.2. Consommation foncière et capacités de mutation des espaces bâtis », qui contient un chapitre spécifiquement dévolu à l'analyse des capacités de densification des zones d'activités existantes (chapitre 4. Analyse des capacités de densification des zones économiques inscrites au PLUi).

<u>Prise en comptes des opérations en renouvellement urbain :</u>

Selon l'Ae, *« le dossier ne mentionne pas les opérations envisageables en renouvellement urbaine »*.

Pourtant, le rapport de présentation du PLUi comprend un document « 1.a.2. Consommation foncière et capacités de mutation des espaces bâtis », qui contient un chapitre spécifiquement dévolu à l'analyse des capacités de renouvellement urbain par mutation du bâti (chapitre 1. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis).

Absence de prise en compte des friches :

L'Ae avance que *« plusieurs friches sont présentes, mais le dossier ne mentionne pas comment elles peuvent être valorisées ».*

Pourtant, le rapport de présentation du PLUi comprend un document « 1.a.2. Consommation foncière et capacités de mutation des espaces bâtis », qui contient un chapitre spécifiquement dévolu à l'analyse des capacités de densification des zones d'activités existantes (chapitre 4. Analyse des capacités de densification des zones économiques inscrites au PLUi). Il ressort de cette analyse que le territoire ne comprend pas de friches d'activités reconvertibles dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble.

En revanche, plusieurs terrains militaires en friche ont été identifiés et classés au sein de secteurs UFe avec comme objectif une reconversion dans le but de produire des énergies renouvelables (photovoltaïque notamment).

Remise en cause de l'analyse du potentiel de densification des dents-creuses :

L'Ae remet en cause la méthode d'analyse du potentiel de densification des dents-creuses, elle avance que *« les capacités de de densification des communes »* seraient *« sous-estimées »* du fait de l'application de *« coefficient[s] de rétention »* qualifiés de *« très faibles »*.

A la lecture des observations de l'Ae, il apparaît que la méthode mise en place dans le cadre du PLUi a été mal interprétée. L'analyse des possibilités de densification des dents-creuses ne repose pas sur des coefficients de rétention, elle s'est basée sur un travail qualitatif, selon les étapes suivantes :

- L'ensemble de parcelles vides comprises dans les enveloppes urbaines T0 ont été repérées.
- Chacune de ces parcelles a été qualifiée lors de réunions de travail avec les élus et/ou de visites de terrains.
- Les parcelles n'étant pas disponibles pour de l'habitat ont été écartées.
- Pour les parcelles à priori disponibles pour l'habitat, des coefficients de pondération ont été affectés afin d'estimer la probabilité de leur urbanisation au cours des prochaines années.

Les coefficients de pondération ont été établis en échange avec les élus et en tenant compte des dynamiques observées dans le passé.

Le taux de mobilisation de 15% retenu pour les parcelles qui sont actuellement occupées par des jardins ou des vergers peut paraitre, à première vue, bas. Mais il correspond à des estimations crédibles et cohérentes avec le rôle de ces parcelles.

En effet, l'urbanisation, la densification totale de ces parcelles vides et vertes n'est pas souhaitable. La nature en ville, et particulièrement celle des tissus urbains pavillonnaires, est un bien commun généré à une l'échelle individuelle. Il faut la reconnaître comme une richesse et la préserver d'une densification systématique, qui en plus de détruire la nature en ville, viendrait heurter les paysages urbains et le cadre de vie des communes.

L'objectif du PLUi ne se cantonne pas à la densification à outrance des tissus déjà bâtis. Il s'agit également de préserver la richesse de la biodiversité et de la trame verte et paysagère au sein des espaces privés, et de mettre en œuvre une cohérence des écosystèmes entre les espaces publics et privatifs.

Cette volonté de protection de la nature en ville a été inscrite dans le document « 4.c.1 Trame verte et bleue (éléments textuels) », notamment dans le chapitre 4.2.

Concernant les espaces qualifiés de « peu exploitables », il s'agit de parcelles présentant des superficies ou des géométries incompatibles avec la construction de logements.

#### 4.2.1.7. Concernant la qualité de l'évaluation environnementale

Les solutions alternatives :

L'Ae rappelle que l'évaluation environnementale doit *« justifier l'absence de solutions alternatives »*.

Le PLUi Rhin-Brisach n'est pas parti d'une feuille blanche, la quasi-totalité du territoire était déjà couvert par des documents d'urbanisme (POS/PLU). Ainsi, la démarche d'élaboration du zonage s'est basée sur les options retenues dans les documents antérieurs.

Les réunions de travail sur le zonage, pour les zones U et AU, comme pour les zones A et N, ont bien été menées selon une méthodologie visant à détailler l'ensemble des solutions alternatives possibles pour, au final, retenir les options présentant les meilleures conditions d'aménagement et le moins d'impact environnemental possible.

De fait, pour mener à bien ce travail d'analyse, sur chaque commune des plans superposant le zonage des documents d'urbanisme antérieurs et l'ensemble des enjeux environnementaux et des risques ont été réalisés. Ces superpositions ont servi de base de travail dans le choix des sites finalement retenus.

Les résultats de cette démarche sont présentés dans le document « 1.d Rapport justificatif » au chapitre « 7.2. L'évolution du zonage », ainsi que dans l'atlas cartographique « 1.d.1. Atlas d'évolution des zonages par rapport aux documents antérieurs ».

Ces documents présentent l'ensemble des évolutions de zonage réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi. De fait, chaque zone U ou AU/NA qui a été reversée en zone A ou N correspond à un site qui a été étudié, mais non-retenu comme potentiellement urbanisable.

Ainsi, ce sont les zones U et AU/NA déclassées dans le PLUi qui constituent les solutions alternatives étudiées. L'ensemble de ces zones sont cartographiées et les différentes logiques de déclassement présentées.

### 4.2.2. Concernant la meilleure prise en compte des milieux naturels sensibles

Les sites Natura 2000 :

L'Ae indique dans un premier temps que *« Le dossier n'apporte pas d'explications sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation du site, ni sur les menaces qui pèsent sur les milieux par rapport aux zonages et occupations du sol prévus ».*

L'évaluation environnementale décrit chaque site Natura 2000 présent sur le territoire en mentionnant les espèces ou habitats naturels ayant justifié leur désignation (pages 71 à 74). Néanmoins, afin de gagner en clarté, des tableaux de synthèse seront rajoutés avec la liste de ces espèces et habitats ainsi que les informations relatives à leurs statuts de conservation

à l'échelle de chaque site Natura 2000 ainsi que les menaces qui pèsent quant à leur maintien, et tout particulièrement celles relatives aux changements d'occupation du sol.

Par ailleurs, s'agissant des secteurs ouverts à l'urbanisation concernés partiellement ou totalement par Natura 2000, l'Ae relève que le rapport indique que *« les habitats présents sont défavorables aux espèces Natura 2000 », « ou qu'il n'y a pas d'incidences sur les sites du fait de la proximité immédiate de l'urbanisation, arguments non pertinents quant à l'absence d'incidences ».*

Elle *« rappelle qu'en cas d'incidences notables sur un site Natura 2000, la réglementation européenne et nationale exige de :*

- *justifier l'absence de solutions alternatives ;*
- *démontrer la motivation de leur réalisation pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique. S'agissant d'un site abritant un type d'habitat ou une espèce prioritaire, seules pourront être invoquées des considérations liées à la santé de l'Homme et à la sécurité publique ou à des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, à d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur ;*
- *indiquer les mesures compensatoires nécessaires pour assurer que la cohérence globale de Natura 2000 est protégée ; dans tous les cas, l'État français informera la Commission des mesures compensatoires adoptées ».*

L'Ae pointe également la non-déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser » en ce qui concerne que les secteurs identifiés comme étant susceptibles d'avoir des incidences sur les sites Natura 2000.

Concernant les sites d'urbanisation se situant au moins en partie par la ZPS « Zones agricoles de la Hardt » : on précisera ici que les sites accueillant des habitats susceptibles d'être utilisés par les espèces ayant justifié la désignation de la ZPS et de taille suffisamment importante pour constituer un site de nidification feront l'objet de prospections spécifiques. Ainsi les zones susceptibles d'abriter la reproduction de l'Oedicnème criard, de la Pie-grièche écorcheur et dans une moindre mesure du Busard cendré et du Pipit rousseline feront l'objet de prospections complémentaires avant toute ouverture à l'urbanisation.
Les zones urbanisables dans le temps de la validité de ce PLUi concernées par des enjeux sont : la zone 1AUXg « rue de la 1ère armée à Fessenheim ainsi que la zone 1AUa « Route de Réguisheim » à Munchhouse.

L'Ae remarque que *« les indicateurs de mise en œuvre du PLUi n'intègrent pas le suivi de l'état de conservation des sites Natura 2000 »*. Cet indicateur sera ajouté.

<u>Les autres milieux naturels :</u>

L'Ae indique que *« l'analyse des impacts des zones à urbaniser sur l'environnement ne permet pas de garantir l'absence d'incidences résiduelles sur la biodiversité : plusieurs zones à urbaniser (notamment 2AU) sont situées, dans des zones d'inventaire indiquant la présence possible d'espèces protégées (PRA, PNA), dans des ZNIEFF de type 2 avec des habitats liés aux sites Natura 2000 ou dans des zones à dominante humide ».*
Elle rajoute *que « le dossier indique que les habitats y sont défavorables sans plus de justifications, que les incidences sur l'avifaune seront réduites par l'OAP, ou encore que des études plus poussées seront réalisées en phase d'aménagement ».*

Tout d'abord, il est important de rappeler le travail très fin mené tout au long de l'évaluation, qui a visé à appliquer la séquence « éviter, réduire, compenser » s'agissant des incidences éventuelles sur la biodiversité remarquable et celle dite « ordinaire ». Ainsi, des analyses itératives ont été réalisées en « croisant » les zones envisagées pour l'ouverture à

l'urbanisation et les zones naturelles remarquables ou de biodiversité ordinaire, à travers des outils d'analyse cartographique ainsi que des inventaires de terrain.

Ce travail a servi à élaborer une OAP TVB qui préserve un très grand nombre d'habitats importants pour la faune et la flore, de tailles diverses, même petite. Il a également permis de décliner dans le détail la séquence évoquée précédemment pour chaque zone AU, à l'exception des zones 2AUxf de la bande rhénane, qui font l'objet d'études faune-flore en parallèle du PLUi et dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à travers des procédures ad hoc et à condition de prendre en compte les sensibilités mises en évidence. Le détail de la déclinaison de la séquence est disponible dans le tableau des pages 41 à 70 de l'évaluation. La description des caractéristiques de chaque zone AU et de l'existence ou non d'enjeux liés au milieu naturel est présente dans l'annexe 10.2 de l'évaluation.

S'agissant plus particulièrement des zones à urbaniser qui sont concernées par des *« zones d'inventaire indiquant la présence possible d'espèces protégées (PRA, PNA) »*, l'analyse de la présence potentielle est systématiquement réalisée dans l'annexe susmentionnée, sur la base de la présence ou de l'absence d'habitats favorables aux espèces concernées (paragraphe « Actions de protection des espèces les Plans Régionaux d'Actions (PRA) » et précédents pour les habitats). Ainsi, les seules zones AU pour lesquelles la présence d'espèces concernées par un PRA est jugée possible (en l'occurrence, Sonneur à ventre jaune) sont les zones 2AUxf de la bande rhénane voire la zone 2AUx « D52 » à Vogelgrun. Ces zones sont concernées par les études en cours mentionnées plus haut.

En ce qui concerne les ZNIEFF de type 2, il est dans un premier temps utile de rappeler qu'elles représentent de grands ensembles naturels offrant des potentialités biologiques importantes, généralement visées par d'autres zonages naturalistes à travers desquels les sensibilités écologiques sont largement prises en compte (ZNIEFF de type 1, sites Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, etc.). Cela étant dit, le croisement entre les zones AU et les ZNIEFF de type 2 est lui aussi effectué dans l'annexe citée plus haut (paragraphe « Milieux naturels remarquables répertoriés »). Dans les cas – peu nombreux – où des zones AU sont concernées (une vingtaine de zones sur environ 140), l'analyse de la sensibilité écologique (Natura 2000, espèces PRA, biodiversité ordinaire, trame verte et bleue) est réalisée à travers la description des habitats présents sur chaque et leur intérêt potentiel ou non pour la biodiversité. Les zones qui présentent véritablement un enjeu par rapport aux habitats liés à Natura 2000 sont les zones 2AUxf évoqués précédemment.

Pour ce qui a trait aux zones à dominante humide, l'avis indique qu'une zone 1AU à Vogelgrün est concernée en partie par une zone humide et que « Le dossier ne précise pas l'intérêt que présente cette zone humide, ni les mesures pour éviter, réduire et compenser sa perte ». Il rappelle que « Le SDAGE Rhin-Meuse prévoit que « concernant l'ouverture de zones humides ordinaires le document de planification devra mettre en œuvre des mesures de prévention visant à garantir le maintien de la fonctionnalité de la zone humide impactée à travers la mise en œuvre de ces dispositions » et le SCoT Colmar Rhin Vosges demande de conserver au maximum les caractéristiques du réseau hydrographique et des zones humides ».

En réalité, la zone humide concerne une zone 2AU du PLUi arrêté. L'évaluation environnementale et le document 1.e.2 Annexe diagnostic zones humides précisent que cette zone humide se trouve au sein de parcelles labourées et ne joue ainsi aucun rôle en termes d'accueil d'espèces animales ou végétales remarquables ; son rôle est essentiellement d'ordre hydrologique. S'agissant des mesures de prévention en vue du maintien de cette fonctionnalité, l'évaluation indique : « Lors de la procédure d'évolution du PLUi visant à ouvrir cette zone à l'urbanisation, veiller à ce que l'OAP sectorielle prévoie la création d'un espace végétalisé à cet endroit ».

Une étude zone humide est cours sur tout le territoire. Ses conclusions seront analysées avant l'approbation du dossier de PLUi.

L'Ae revient enfin sur les interfaces végétalisées à réaliser en bordure des secteurs d'extension, prévues par les OAP sectorielles : *« elles constituent une mesure de réduction des incidences pour les oiseaux mais n'évite, ni ne réduit, ni ne compense l'atteinte aux zones de nourrissage qui seront artificialisées, ou aux habitats favorables à d'autres espèces (amphibiens, reptiles, insectes, etc.) ».*

On rappellera simplement ici que l'urbanisation des secteurs 1AU prescrits dans le PLUi porte quasi-exclusivement sur des terrains occupés actuellement par de l'agriculture céréalière intensive. L'évaluation rapporte en effet que sur un total d'environ 140 zones AU, « seule » une quarantaine de zones présente des habitats qui sont favorables à une biodiversité « ordinaire ». A noter que, dans la majorité des cas, les habitats favorables ne sont présents que sur une partie des zones.
Les OAP sectorielles prescrivent de manière quasi-systématique la création d'habitats favorables à la biodiversité ordinaire : écran végétal avec plantations d'essences locales, part minimale de 5% d'espaces publics végétalisés et plantés voire maintien d'espaces arborés ou arbustifs déjà existants. Ainsi, ces dispositions auront des incidences positives sur la très grande majorité des zones, la plupart étant très peu favorables en l'état actuel.

De manière plus générale, les milieux urbains, notamment les tissus pavillonnaires villageois, présentent une biodiversité, végétale et animale, bien supérieure à celle observée dans les champs de cultures intensives.

Ainsi, le développement de ces zones à urbaniser permettra d'apporter de nouveaux milieux (jardins, potagers, arbres, arbustes, etc.) et de nouvelles possibilités de nourrissage (insectes, graines, baies, etc.) à l'avifaune ubiquiste et anthropophile.

De plus, on rappellera que le PLUi protège encore plus de 19 000 ha de terres agricoles, les zones de nourrissage des oiseaux semblent suffisamment étendues pour lever toute inquiétude.

### 4.2.3. Autres points

#### 4.2.3.1. Concernant les risques

Porters à connaissances risques industriels :

La prise en compte des porters à connaissance risques industriels sera revue suite aux observations de l'Ae.

Risque inondation :

L'Ae avance que le *« PLUi ouvre à l'urbanisation des secteurs non bâtis en zones d'expansion de crue »*. Sans préciser qu'il s'agit de la commune d'Appenwihr, sans préciser le caractère faible du risque et sans préciser que le PLUi prend des dispositions règlementaires adaptées à la situation.

La commune d'Appenwihr n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation. La connaissance du risque sur la commune résulte d'une cartographie mise à l'Atlas des Zones Inondables du Haut-Rhin (voir document « 3.g. Atlas des zones potentiellement inondables »).

Dans le cadre de cet atlas, l'intégralité de la partie bâtie d'Appenwihr a été classée comme présentant un faible risque de d'inondation par débordement de crue.

Afin de prendre en compte ce risque, le PLUi édicte une série de dispositions règlementaires adaptées visant à réduire la vulnérabilité :

*« Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :*

- *Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;*
- *Les sous-sols ;*
- *Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU). »*

Périmètres de protection des captages d'eau potable :

La prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable sera revue suite aux observations de l'Ae.

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AUa à Appenwihr sur un site potentiellement pollué :

L'évaluation environnementale du PLU, concernant la zone 1AUa rue des Charrons, conclut *« qu'il faudra prescrire un diagnostic de pollution des sols sur la partie concernée par l'ancienne décharge avant tout aménagement et respecter les conclusions de ce dernier ».*

La prise en compte de cette conclusion sera revue suite aux observations de l'Ae.

#### 4.2.3.2. Concernant l'assainissement

L'Ae prétend que le PLUi prévoit *« l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones sans garantie de possibilité de traitement de leurs eaux usées en stations d'épuration ».* Cette affirmation nécessite d'être nuancée, plusieurs cas de figure différents sont à prendre en compte :

Les communes d'Urschenheim et de Durrenentzen sont raccordées à une station d'épuration en situation de non-conformité. Ainsi, les secteurs d'extension à vocation d'habitat de ces deux communes ont été reclassés dans des secteurs 2AUb, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation et à la mise en service de la nouvelle station d'épuration d'Urschenheim.

Seule une zone d'extension à Urschenheim a été maintenue en zone 1AUa car elle a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.

La commune de Kunheim est assainie par sa station communale qui est sortie des critères de non-conformité. Il n'est par conséquent pas nécessaire de différer l'urbanisation des secteurs à urbaniser.

Les communes d'Algolsheim, Obersaasheim, Vogelgrun, Volgelsheim, Geiswasser et Heiteren sont raccordées à la station d'épuration de Volgelsheim. Lors de la réunion du 8 octobre 2019, les services de l'Etat ont expliqué que la situation de non-conformité de la station était principalement due au traitement des boues en provenance d'Urschenheim. Lesdites boues sont aujourd'hui redirigées vers Colmar, il apparaît donc vraisemblable de miser sur une sortie prochaine et rapide de la non-conformité.

De façon générale, le projet de PLUi arrêté sera complété par une note technique présentant l'état actuel des différentes stations d'épuration, les aménagements et travaux réalisés et/ou en cours pour améliorer les différentes situations ainsi que le calendrier prévisionnel de mise en service de la nouvelle station d'Urschenheim. Cette note portera à la fois sur les statuts de conformité et sur les capacités de traitement.

L'Ae propose d'imposer aux activités économiques dont le traitement des eaux usées ne serait pas possible en station *« la mise en œuvre de leur propre traitement des eaux usés, adapté et conforme à la règlementation »*. Cette proposition est déjà en partie présente dans le règlement du PLUi.

#### 4.2.3.3. Concernant l'alimentation en eau potable

Le projet de PLUi arrêté sera complété par une note technique concernant l'adéquation de la croissance démographique et des besoins en eau, avec les possibilités d'alimentation en eau potable.

#### 4.2.3.4. Divers points concernant la prise en compte de l'environnement

<u>OAP trame verte et bleue et zones ouvertes à l'urbanisation :</u>

L'Ae indique que *« l'OAP trame verte et bleue permet de préserver en grande partie les éléments les plus intéressant pour la biodiversité dans les milieux naturels et agricoles mais reste insuffisante dans les zones ouvertes à l'urbanisation ».*

L'OAP trame et verte et bleue comprend toute une série d'orientations, textuelles notamment, qui s'appliquent aux zones ouvertes à l'urbanisation. Ces orientations sont, de surcroit, complétées, le cas échéant, par les OAP sectorielles des zones en question.

Les éléments de protection inscrits spécifiquement dans les OAP sectorielles n'ont pas été repris dans l'OAP trame verte et bleue afin d'éviter des redondances inutiles et inappropriées (les échelles de travail étant différentes).

Forêt de protection et secteur graviérable :

La règlementation du secteur graviérable à Rumersheim-le-Haut sera revue afin de mieux prendre en compte la forêt de protection.

Constructibilité des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les zones A et N :

La constructibilité des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les zones A et N sera davantage précisée.

Protection de la nappe d'Alsace :

Les éléments de protection de la nappe phréatique d'Alsace seront davantage abordés.

#### 4.2.4. Conclusion

Au final, il ressort de l'analyse de l'avis de l'Ae que peu de remarques portent directement sur la qualité de l'évaluation environnementale. Au contraire, beaucoup d'observations portent sur l'opportunité du projet, ce qui est contraire aux missions de l'Ae et est de nature à nuire à la bonne information du public.

# 5. Réponses de la collectivité aux autres organismes

## 5.1. Réponse de la collectivité à l'avis du SCoT Colmar Rhin Vosges

Le SCoT Colmar Rhin Vosges a donné un avis favorable au projet de PLUi arrêté. Cet avis n'appelle pas de réponse particulière de la part de la collectivité.

## 5.2. Réponse de la collectivité à l'avis du SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon

Le SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon a donné un avis favorable au projet de PLUi arrêté. Cet avis n'appelle pas de réponse particulière de la part de la collectivité.

## 5.3. Réponse de la collectivité à l'avis de l'INAO

L'INAO a émis un avis favorable au projet de PLUi. L'avis indique *« qu'il subsiste de fortes contraintes pour l'installation et le développement des exploitations »*.

Les choix d'inscription des secteurs agricoles directement constructibles dans le PLUi correspondent aux besoins réels recensés à la date d'arrêt du PLUi. En effet, une importante concertation agricole a été menée afin de recueillir, commune par commune, exploitation par exploitation, l'ensemble des besoins et projets connus sur le territoire. Ce travail de concertation a abouti sur l'inscription de 202 secteurs agricoles constructibles, couvrant un total de 236,7 ha.

Au-delà de ces secteurs inscrits au PLUi arrêté, des projets supplémentaires pourront être étudiés dans le cadre de l'enquête publique, mais également ultérieurement par le biais de procédure d'adaptation du PLUi.

## 5.4. Réponse de la collectivité aux avis des personnes publiques allemandes

### 5.4.1. Stadt Neuenburg am Rheim

La ville de Neuenburg am Rheim remercie la Communauté de Communes de l'avoir associée à la procédure de PLUi.

La ville de Neuenburg rappelle que dans le cadre des projets industriels et portuaires, notamment EcoRhena, de nombreuses déclarations ont été faites en matière d'environnement et de protection de la nature. Il leur paraît important et positif que ces problématiques soient vues et traitées.

La ville Neuenburg am Rhein, pouvant être affectée par les émissions sonores dues à la construction du port et de la zone industrielle, elle demande de prendre les mesures éventuellement nécessaires pour s'assurer qu'aucune nuisance supplémentaire ne sera engendrée.

Réponse de la collectivité :

La Communauté de Communes confirme que l'évaluation environnementale spécifique au projet EcoRhena prendra en compte la thématique bruit, dans le cadre de la démarche éviter-réduire-compenser. Elle rappelle également que, pour l'heure, le projet de PLUi ne permet pas encore l'ouverture à l'urbanisation de la zone EcoRhéna qui reste une réserve foncière qui nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi le moment venu pour pouvoir accueillir sur tout ou partie des activités économiques.

### 5.4.2. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oberrhein (WSA)

Le service allemand en charge des voies navigables et de la gestion du fret fluvial a également émis un avis :

1. Il confirme que les intérêts du projet de sécurisation à long terme de la charge solide du débit du Rhin sont pris en compte dans le projet de PLUi.

2. Il rappelle qu'un accord avec le service WSA Oberrhein sera nécessaire afin de pouvoir réaliser des itinéraires cyclables le long des voies navigables.

3. D'ailleurs, une étude de faisabilité pour un pont ferroviaire à Breisach est actuellement en cours de réalisation. WSA Oberrhein étant partie prenante (propriétaire foncier, compétent en matière de transports), le service devra être impliqué dans la planification de ce projet le plus en amont possible.

4. Lors de la planification du pont piétonnier sur le Rhin à Breisach, le WSA doit également être impliquée dans le processus de planification à un stade précoce, pour les mêmes raisons.

5. Concernant le projet d'élargissement du pont Bremgarten-Fessenheim, WSA rappelle que le pont a subi des dommages lors d'une inondation en 2013. S'agissant d'une inondation majeure, ce pont ne présente plus des conditions de circulations sécurisées. Une solution d'amélioration du pont existant doit être trouvée ou, à défaut, il sera nécessaire de construire un nouveau pont.

6. Dans le cadre de la création de nouveaux postes d'amarrage pour les bateaux, la possibilité de pouvoir tourner sur le Rhin au niveau du kilomètre 226,5 doit impérativement être préservée.

7. Le développement des ports côtés français et allemand est à saluer.

Réponse de la collectivité :

La Communauté de Communes prend acte du courrier du service WSA Oberrhein. Elle est consciente des enjeux évoqués qui dépassent sa compétence et le cadre stricte de la procédure de PLUi dont elle a la charge. Elle se propose toutefois d'évoquer les contenus de ce courrier avec les services de l'Etat et notamment Voies Navigable de France (VNF) qui est le service compétent en l'occurrence.

# ANNEXE 4

**Mémoire en réponse CCPRB tome 2**

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Enquête publique*

PAYS RHIN-BRISACH
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Enquête publique

## Mémoire en réponse

*Trois tomes et une annexe*

## Tome 2/3

## Observations générales reçues pendant l'enquête publique

**Novembre 2020**

# Sommaire

**Rappel du contexte de l'enquête publique** **3**

**Observations générales reçues pendant l'enquête publique** **4**

**1.** 4

**2.** 4

**3.** 12

**4.** 16

**5.** 8

**6.** 9

**7.** 10

**8.** 99

**9.** 125

**10.** 13

**11.** 149

**12.** 38

**13.** 16

**14.** 17

**15.** 42

**16.** 55

**17.** 20

**18.** 58

**19.** 59

**20.** 25

**21.** 27

**22.** 28

**23.** 29

**24.** 30

**25.** 31

**26.** 32

**27.** 34

**28.** 35

**29.** 36

## Rappel du contexte de l'enquête publique

Par décision du 10 mars 2020, M. Francis KOLB a été nommé président de la commission d'enquête, par la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg. Cette commission d'enquête est composée de :

- M. Francis KOLB – Président ;
- Mme Solange GARIN – Membre titulaire ;
- Mme Yvette BAUMANN – Membre titulaire.

L'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Commune Pays Rhin-Brisach s'est déroulée pendant une durée de 34 jours à compter du mardi 8 septembre 2020.

Le 15 octobre 2019, M. Francis KOLB a remis son procès-verbal de synthèse.

Le présent document, élaboré par la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach, assistée par l'ADAUHR et par l'Atelier des Territoires, fait office de « mémoire en réponse » au procès-verbal.

Ce document constitue le Tome 2 du mémoire en réponse. Il contient l'avis de la CCPRB sur les observations générales, reçues pendant l'enquête publique.

# Observations générales reçues pendant l'enquête publique

Les numéros des titres renvoient aux observations dans le registre dématérialisé.

# 1. Observation n°59 - M. PETER Christophe

## 1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. PETER Christophe, agriculteur à Blodelsheim, remarque que la volonté du PLUI de limiter la constructibilité agricole ne garantit pas le potentiel de développement agricole. Même si le plan peut évoluer, les procédures sont souvent trop longues pour répondre à des opportunités de filières ou de projets agricoles. (n°59)
  Ceci rejoint une préoccupation de la Chambre d'Agriculture.
  Comment comptez-vous remédier à cette difficulté ?

## 1.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

Les choix d'inscription des secteurs agricoles directement constructibles dans le PLUi correspondent aux besoins réels recensés à la date d'arrêt du PLUi. En effet, une importante concertation agricole a été menée afin de recueillir, commune par commune, exploitation par exploitation, l'ensemble des besoins et projets connus sur le territoire. Ce travail de concertation a abouti à l'inscription de 202 secteurs agricoles constructibles, couvrant un total de 236,7 ha.
Au-delà de ces secteurs inscrits au PLUi arrêté, des projets supplémentaires pourront être étudiés dans le cadre de l'enquête publique, mais également ultérieurement par le biais de procédures d'adaptation du PLUi.

L'ensemble des éléments de justification de la prise en compte de la thématique agricole est contenu dans le dossier de PLUi, notamment le rapport justificatif.

En outre, la réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace vient apporter des explications complémentaires.

Cf. Tome 1 du mémoire en réponse, et notamment les chapitres suivants :

1.4.2.1.2 Logique d'inscription des secteurs agricoles constructibles (réserve n°2)

1.4.2.1.3 Logique d'adaptation du PLUi pour ajouter des projets agricoles (réserve n°2)

# 2. Observation n°64 - M. ANTONY François

## 2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. ANTONY François, 15 rue du Canal à Blodelsheim s'inquiète du devenir des abris de jardins et autres refuges, qui constituent un patrimoine historique, et sont classés en zone naturelle (N). Ceci concerne la commune de Blodelsheim, mais peut-être également d'autres communes. Sont-ils menacés par leur classement en zone naturelle ? (n°64)

## 2.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

Les dispositions règlementaires du PLUi s'imposeront aux projets déposés après son approbation. De ce fait, les abris de jardins et autres refuges préexistants ne sont pas menacés par leur classement en zone naturelle N. En effet, les constructions existantes sont préservées.

Il est à noter qu'en cas de projet d'extension ou de travaux sur ces constructions, la règlementation du PLUi devra être respectée.

## 2.3. Extrait du procès-verbal de synthèse (suite)

- M. ANTONY demande encore où en est le projet de contournement routier nord de la commune de Blodelsheim. Il n'apparaît sur aucun document mis à l'enquête publique. Il avait fait l'objet d'études de l'ADAUHR il y a quelques années.
  Il y a nécessité de développer l'économie locale pour maintenir l'emploi avec la fermeture de la centrale de Fessenheim. Et les zones artisanales, pour être attractives, doivent être desservies depuis l'autoroute.
  Avez-vous un projet de desserte des zones artisanales depuis l'autoroute ? (n°64)

## 2.4. Réponse de la collectivité (suite)

**Réponse de la collectivité :**

Ce projet routier n'est pas inscrit directement dans le PLUi. Celui-ci permet néanmoins la faisabilité d'un éventuel contournement, le nord du ban communal étant préservé de l'urbanisation.

# 3. Observations n°66, 104, 114, 113, 111, 109, 108, 112, 110, 107, 106 et 105 - M. PERRIER Patrick, M. GMEINDER Théo, Mme GMEINDER Marie-Paule, M. BAUMEISTER Patrick, M. FOURNIER Thomas, M. WALTER Jérémie, anonymes

## 3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Patrick PERRIER (n°66 et 104), au nom des habitants de la rue de la Hardt à BALGAU, s'oppose au tracé de l'axe routier de liaison de l'A35 vers l'A5, qui passe devant leurs jardins.
  La même observation est faite par :
  - M. GMEINDER Théo (n°114), qui indique des alternatives au nord et au sud des villages,
  - Mme GMEINDER Marie-Paule (n°113), qui dénonce la proximité des habitations,
  - M. BAUMEISTER Patrick (n°111), qui s'oppose à un projet qui nuirait à la tranquillité des habitants, et dénaturerait l'environnement,
  - M. FOURNIER Thomas (n°109), qui rappelle qu'il y a 5 km de champs entre Heiteren et Balgau, plus propices à l'implantation d'une route que le village,
  - M. WALTER Jérémie (n°108), qui dénonce nuisances sonores, pollution, dangers, atteinte à la qualité de vie, …
  - 5 anonymes (n° 112, 110, 107, 106, 105), qui dénoncent le bruit, le danger pour les enfants, ....

  Ils ne sont pas opposés à un axe de délestage pour les poids lourds, mais dans un lieu sans danger pour la santé et la sécurité des habitants.

## 3.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

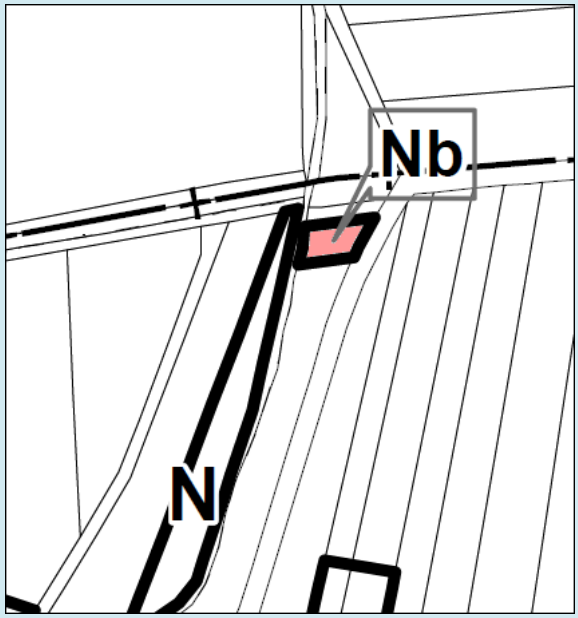
Ce projet routier n'est pas du ressort de la CCPRB, aussi il n'est pas inscrit directement dans le PLUi. Celui-ci garantit néanmoins la faisabilité des différents tracés envisagés par les autorités et services compétents.

# 4. Observations n°55 et 79 - M. BRENDLE Christian, Mme BRENDLE Annick, M. KELLER Yves et M. OBERHEIDEN Marc

## 4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Christian BRENDLE, Mme Annick BRENDLE, M. Yves KELLER et M. Marc OBERHEIDEN, s'opposent au classement d'une partie de la parcelle 49 Auf dem Algolsheimer Bann d'Obersaasheim en Nb pour permettre l'installation d'une antenne de téléphonie mobile alors que, par une pétition, 324 personnes se sont opposées à cette installation, et que le maire a pris un arrêté d'opposition à déclaration préalable. Ils demandent à ce que cette parcelle soit reclassée en A. (n°55 et 79)

## 4.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** |
|---|
|  |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond favorablement, le secteur Nb sera reclassé en zone A. |

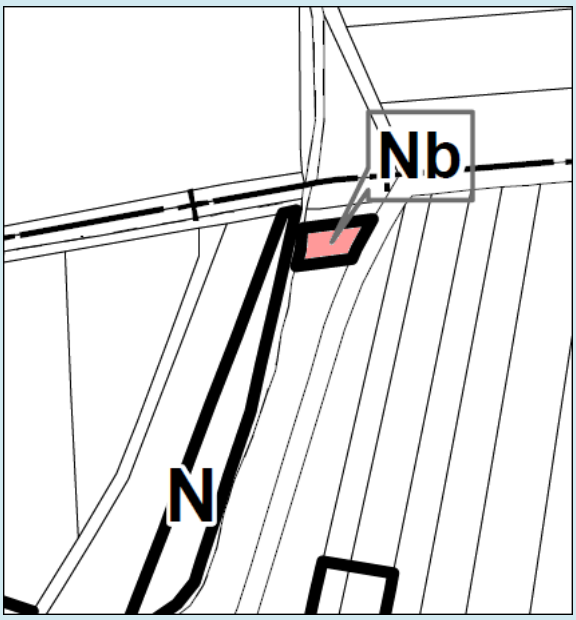
# 5. Observation n°229 - Association AGIR OBER

## 5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- L'Association AGIR OBER demande le reclassement de la parcelle 49 "Auf dem Algolsheimer Bann" de la zone "Nb" en zone "A" dans le projet du PLUi suite à l'arrêté d'opposition de la Commune pour une demande de construction d'une antenne relais et une pétition disponible réunissant plus de 300 personnes (n°229).

## 5.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond favorablement, le secteur Nb sera reclassé en zone A.

# 6. Observations n°120 et 150 - M. et Mme SIGRIST Bernard et Corinne

## 6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme SIGRIST Bernard et Corinne formulent plusieurs observations par rapport aux OAP de Rustenhart :
    - L'OAP rue de la Chapelle pose des problèmes d'insécurité routière et piétonne.
    - Le statut juridique des terrains compromet le projet
    - Des projets plus petits seraient préférables sur cette zone.
    - Pourquoi n'avoir pas retenu en OAP la zone à l'ouest du lotissement de l'école ?
    - Le PLUI concernant Rustenhart est confus, il ne va pas dans la continuité de ce qui avait été commencé avec le PLU, les OAP ne sont pas corrélées avec le besoin en logements, et la sécurité publique n'est pas assurée
    - Les plans ne sont pas à jour ; les projets de création des zones 1AU et 2AU près de l'École sont déjà prévus par des plans d'aménagement,
    - Dans le PLU 2007 une zone agricole était constructible pour l'agrandissement du lotissement de l'École et les propriétaires ont signé une promesse de vente,
    - Il existe d'autres dents creuses dans le Hirtzfeld (n°120 et 150)

## 6.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

L'ensemble des éléments de justification des OAP et zones AU de Rustenhart est contenu dans le document « 1.d. Rapport justificatif ».

Il est à noter qu'une OAP vise à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur un secteur donné. L'OAP rue de la Chapelle concerne un cœur d'ilot, sur lequel une opération d'aménagement d'ensemble est nécessaire pour l'urbanisation de ce secteur (zone 1AUa). Cela permet d'indiquer les orientations concernant notamment les accès et principes de desserte, et leur sécurisation (sens unique, recalibrage des voies). Un classement en zone UB avec une urbanisation au coup par coup n'aurait pas permis de donner des orientations sur l'organisation de la desserte de ce secteur enclavé. De plus, une OAP sur un cœur d'ilot de cette superficie permet de respecter les principes de modération de consommation du foncier, ce secteur étant compris dans l'enveloppe urbaine de référence du T0, tout en adaptant la densité préconisée.

En outre, le PLUi doit optimiser l'utilisation de la ressource foncière, limiter et maîtriser l'étalement urbain (PADD, chapitre 11). Pour cela, à Rustenhart, l'ensemble des dents creuses ont été prises en compte pour pouvoir calibrer les zones d'extension prévues dans la commune et les OAP sont bien corrélées avec les besoins en logements.

Cf. rapport justificatif du PLUi, notamment chapitre 6.2. Foncier inscrit au sein de zones urbanisables et à urbaniser en-dehors du T0.

Par rapport au PLU de 2007, des choix ont dû être opérés dans un objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain et afin d'optimiser l'organisation du développement urbain. Ces choix ont dû être effectués pour et par chacune des 29 communes du territoire.

Toutefois, la collectivité prend en compte les observations de M. et Mme SIGRIST et propose de réétudier les OAP sectorielles de la commune à la lumière des remarques des demandeurs.

# 7. Observations n°141 et 270 - EDF Hydro Est

## 7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- EDF Hydro Est émet plusieurs observations :
    - Dans la zone aval du déversoir de sécurité de Geiswasser (secteur Ile du Rhin), EDF sollicite que les prescriptions concernant les plantations à conserver et/ou à renforcer (p 8, 9 et 10 du document AOP Thématique - Trame Verte et Bleue) soient intégrées au règlement écrit du PLUI dans le chapitre 15-a zone N stricte (p 142 à 147 du règlement).
    - Dans la zone Usine hydroélectrique/Écluses de Fessenheim, EDF sollicite le classement en UFe de l'ensemble de la zone jusqu'au musoir amont. Cet agrandissement de la zone UFe au niveau de l'usine hydroélectrique et des écluses, au détriment de la zone UFc, permettra une cohérence entre l'amont et l'aval de ces ouvrages. Des précisions pourraient être apportées dans le règlement écrit des secteurs UFc et UFe.
      EDF sollicite également le classement en UFe de la berge à l'est de la maison des énergies.
    - Dans la zone Usine hydroélectrique/Écluses de Vogelgrun, EDF sollicite de même le classement en UFe de l'ensemble de la zone jusqu'au musoir amont.
      De même devraient être classés en UFe la zone incluant la microcentrale de Breisach, et en UFe et UFc la bande de terrain jusqu'à la digue sur l'Ile du Rhin en rive droite du Grand Canal d'Alsace sur les bans communaux de Vogelgrun et Biesheim, (à sortir de la zone UCa.
      Par contre le terrain privé EDF au nord de la voie d'accès à l'usine hydroélectrique devrait être sorti de la zone UFe pour y autoriser d'autres activités, non définies à ce jour. (n°141 et 270)

## 7.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité prend en compte cette observation et propose de réétudier le règlement du PLUi à la lumière des propositions d'EDF Hydro Est. Elle répondra favorablement dès lors que les modifications des dispositions réglementaires ne fragilisent pas l'équilibre général du règlement et permettent de maintenir la cohérence globale du PLUi.

# 8. Observations n°161 et 172 - EDF Direction du CNPE de Fessenheim

## 8.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- La directrice du CNPE de Fessenheim remarque que la définition du secteur UFe telle que figurant en p 68 du règlement écrit est trop limitante pour les potentiels futurs projets industriels qui pourraient être implantés sur les terrains de réserve foncière de la centrale nucléaire.
  Elle demande de compléter la définition de ce secteur par la phrase suivante :
  “Le secteur UFe pourra également accueillir toute activité industrielle, commerciale, de recherche ou tertiaire.” (n°161 et 172)

## 8.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité prend en compte cette observation et propose de réétudier le règlement du PLUi à la lumière des propositions d’EDF Direction du CNPE de Fessenheim. Elle répondra favorablement dès lors que les modifications des dispositions réglementaires ne fragilisent pas l’équilibre général du règlement et permettent de maintenir la cohérence globale du PLUi.

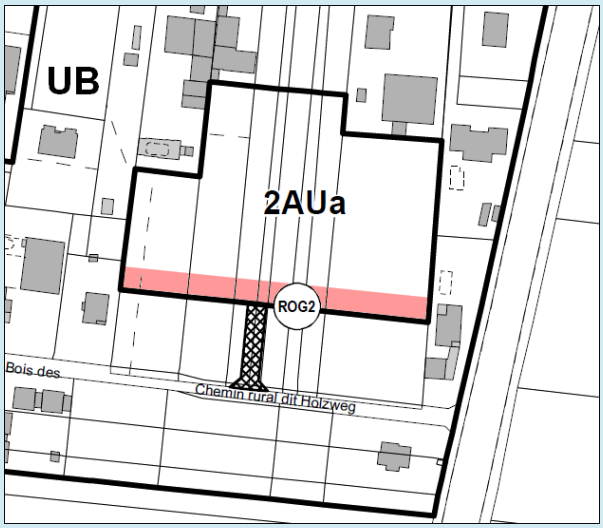
# 9. Observation n°193 - Anonyme

## 9.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Un courrier anonyme concernant Roggenhouse dénonce des modifications de zonage dans certains secteurs alors que les mêmes zonages aussi injustes sont maintenus dans d'autres. (n°193)

## 9.2. Réponse de la collectivité

Cette observation se rapproche de l'observation n°157, traitée dans le Tome 3 du mémoire en réponse.
Ci-dessous la réponse de la collectivité à l'observation n°157 :

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 12 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La partie du sud de ce secteur est classée en zone Natura 2000. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement. La partie sud de ce secteur est classée intégralement dans une zone Natura 2000, contrairement à la partie nord. C'est la prise en compte de cette protection environnementale, couplée à l'absence de bâtiments existants, qui explique une profondeur constructible inférieure dans la partie sud. | |

# 10. Observation n°182 - Mme METZ Emmanuelle

## 10.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme METZ Emmanuelle propose d'aménager à Hirtzfelden une piste cyclable/voie piétonne de la rue de Bâle jusqu'au canal du Rhône au Rhin avec une haie vive permettant une trame verte entre le village et le canal via la maison de la nature. (n°182)

## 10.2. Réponse de la collectivité

Cette observation rejoint l'observation n°155 concernant l'accès à la Maison de la Nature.
Prière de se reporter à l'observation n°155 pour voir la réponse de la collectivité.

# 11. Observation n°276 – Anonyme

## 11.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- La même proposition que la précédente (n°182) est faite par un “habitant d’Hirtzfelden”, anonyme. (n°276)

## 11.2. Réponse de la collectivité

Cette observation rejoint l’observation n°155.
Prière de se reporter à l’observation n°155 pour voir la réponse de la collectivité.

# 12. Observation n°181 – M. GUTLEBEN François

## 12.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. GUTLEBEN François demande à quel moment les zones AUa2 seront ouvertes à l'urbanisation. Par ailleurs il suggère de prendre des mesures de sécurité "Chemin de Bâle" à Hirtzfelden suite au flux de véhicules se dirigeant vers la Maison de la Nature (élargissement, zones de croisement). (n°181)

## 12.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa2 sont précisées dans le règlement écrit du PLUi :

Extrait du règlement écrit – page 90 :

> Selon les communes, la zone 1AUa comprend des secteurs 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3, voire 1AUa4.
> Les chiffres accolés à l'arrière de ces secteurs indiquent une volonté de phasage. De fait un secteur 1AUa2 ne pourra pas être urbanisé avant l'urbanisation effective de 75% du secteur 1AUa1 (le critère retenu pour jauger de l'urbanisation est la réception des déclarations d'ouverture de chantier, il faut que 75% des lots du secteur soit couverts par des permis de construire ayant donné suite à une déclaration d'ouverture de chantier). Même logique pour passer du 1AUa2 au 1AUa3, etc.
>
> En cas de blocage foncier, le phasage interne aux secteurs 1AUa pourra être modifié par une procédure d'adaptation légère du PLU.

Concernant l'accès à la Maison de la Nature, prière de se reporter à l'observation n°155.

# 13. Observation n°155 – M. SAUVAGEOT François, président de la maison de la nature de Hirtzfelden

## 13.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. SAUVAGEOT François Hirtzfelden président de la maison de la nature, propose différents aménagements (emplacements réservés) le long de la voie qui mène à la maison de la nature. (n°155)

## 13.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond favorablement. Un emplacement réservé permettant la réalisation de ces aménagements sera créé.

# 14. Observations n°173 et 266 – UNICEM du Grand Est

## 14.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- L'UNICEM du Grand Est demande la retranscription des éléments inscrits précédemment dans le POS de Hirtzfelden et le PLU de Blodelsheim en reclassant les zones graviérables inscrites au titre des ZERC en secteur graviérable au PLUI et non en zone naturelle. (n°173 et 266)

## 14.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

Concernant Hirtzfelden :

La collectivité répond favorablement. La commune n'est pas opposée à une nouvelle délimitation de la zone graviérable à l'horizon 2030. Cela devra faire l'objet d'une procédure *ad hoc* pour la gravière (Holcim) et pour adapter le PLUi.

Concernant Blodelsheim :

La commune est favorable à la dépose d'un dossier de mise en conformité de la gravière existante sur 5 ha.

En revanche, elle est défavorable à l'extension de 15 ha, notamment pour des raisons de circulation. Une telle extension engendrerait des transports de marchandises dans les traversées villageoises de Blodelsheim et Roggenhouse. De telles dessertes généreraient trop de nuisances pour les communes.

# 15. Observation n°167 – M. VOGEL Alexandre

## 15.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Alexandre VOGEL exprime son désaccord avec l'article AX 7.1 (p 138 du règlement écrit), qui autorise des constructions sur limite séparative. Il demande qu'un recul soit fixé. (n°167)

## 15.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité prend en compte cette observation et propose de réétudier le règlement du PLUi relativement à cette demande. Celle-ci doit également être analysée à la lumière de l'avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace qui s'est attachée à regarder la préservation par le PLUi d'un potentiel de développement agricole pour l'ensemble des structures.

Les éventuelles modifications des dispositions réglementaires seraient effectuées de façon à ne pas fragiliser l'équilibre général du règlement et à maintenir la cohérence globale du PLUi.

# 16. Observation n°159 – Service instructeur de la commune de Volgelsheim

## 16.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Le service instructeur de la commune de Volgelsheim fait 2 observations :
    - Deux marges de recul figurent sur le règlement graphique, sans indication de la distance. Il faut donc compléter : 8m rue de Neuf-Brisach, et 5M rue de la Gare;
    - L'article UX 5.8 du règlement écrit (p 78) stipule que la hauteur maximale hors tout est pour Volgelsheim de 12m, or elle est de 14m suite à une modification simplifiée du PLU en date du 31/03/2015. Il convient donc de rectifier la hauteur maximale pour Volgelsheim et de prévoir une hauteur maximale de 15M comme pour Fessenheim et Wolfgantzen. (n°159)

## 16.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité prend en compte cette observation et propose de réétudier le règlement du PLUi en fonction des remarques émises par le service instructeur. Elle pourra répondre favorablement dès lors que les modifications des dispositions réglementaires ne fragilisent pas l'équilibre général du règlement et permettent de maintenir la cohérence globale du PLUi.

# 17. Observation n°158 – Service instructeur des autorisations d'urbanisme de Colmar Agglomération

## 17.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Le service instructeur des autorisations d'urbanisme de Colmar Agglomération émet une série d'observations. (n°158)
  *(Observations indiquées dans la lettre en annexe 1 du PVS)*

## 17.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité prend en compte cette observation et propose de réétudier le règlement du PLUi en fonction des remarques émises par le service instructeur. Elle pourra répondre favorablement dès lors que les modifications des dispositions réglementaires ne fragilisent pas l'équilibre général du règlement et permettent de maintenir la cohérence globale du PLUi.

# 18. Observation n°143 – UDAP - Direction Régionale des Affaires Culturelles - Préfet de la Région Grand-Est

## 18.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- UDAP - Direction Régionale des Affaires Culturelles - Préfet de la Région Grand-Est Concerne les normes et règles de stationnement à appliquer en zone UAa du ban de Neuf-Brisach. La Commune a sollicité, dans le cadre des avis à formuler sur le projet du PLUi, l'intégration de normes et règles de stationnement. Deux des propositions formulées n'ont pas été prises en compte dans le règlement arrêté malgré une deuxième sollicitation faite en Janvier 2020 auprès de M. le Président de la CCPRB. Cela étant, l'UDAP, dont sa mission est de prendre des mesures en matière de préservation du patrimoine bâti et paysager de Neuf-Brisach, s'associe à la demande de la Commune de Neuf-Brisach. Elle demande de limiter les stationnements dans le centre de la Commune compte tenu de la densité de son tissu bâti, les normes et règles de stationnement étant susceptibles d'affecter le paysage urbain et de prévoir des poches de stationnement à proximité des portes d'accès au cœur de Ville. L'UDAP demande donc l'intégration dans le règlement du projet du PLUi Annexe N°1 dans les sous-destinations (1sur2) : "Hébergement Hôtelier et Touristique : 1 Place pour 3 possibilités d'hébergement et sous (2sur2) "Autres équipements recevant du public" : 1 Place/4 personnes (n°143).

## 18.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité réétudiera la règlementation du stationnement à Neuf-Brisach. Elle sera revue afin de reprendre les normes de stationnement du PLU actuel, notamment pour les sous -destinations « Hébergement hôtelier et touristique » et « Autres équipements recevant du public ».

# 19. Observation n°6 – Mme BARRUE Frédérique

## 19.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme BARRUE Frédérique 63 rue Manin Paris et originaire de la Commune de Baltzenheim émet diverses observations générales concernant Baltzenheim.
  Elle s'offusque de ce que les constructions à toit plat y soient autorisées en zone UA où se trouve un monument historique alors qu'elles sont interdites dans 12 communes, et aussi autorisées dans la zone UB, comme dans 28 communes, en constatant qu'il n'y a pas de zone de transition entre les zones UA et UB.
  En matière d'attractivité résidentielle et touristique elle soulève une certaine fragilité et des difficultés à faire face aux enjeux socio-économiques complexes (vieillissement de la population, chômage, déficit migratoire, etc....).
  Le réseau des pistes cyclables et du cyclotourisme est également identifié comme atout touristique.
  Elle remarque que le développement économique des entreprises implantées le long du Rhin ralenti et la fermeture du site de Fessenheim représentera un impact économique lourd en matière d'emplois. Le projet de la future zone "EcoRhéna" suscite pourtant des espoirs. (n°6)

## 19.2. Réponse de la collectivité

**Réponses de la collectivité :**

**1. Concernant les toits plats :**

Les toits plats n'étaient interdits dans aucune zone urbaine du POS de Baltzenheim :

**Extrait du règlement écrit du POS de Baltzenheim**

UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

NEANT

Cette logique a été reprise dans le PLUi.

Concernant l'Église catholique Saint-Michel, celle-ci est classée partiellement comme monument historique. En effet, ce sont principalement des éléments intérieurs qui génèrent ce classement (« tour et peintures murales dans la nef côté est et nord-est » selon l'arrêté du 18 mai 1901).

Ce classement génère un périmètre de protection dans lequel les avis de l'architecte des bâtiments de France doivent être respectés. Les éventuels projets comprenant des toitures plates dans le secteur seront ainsi analysés au cas par les services compétents. Cette instruction au cas par cas par l'ABF apparait plus pertinente qu'une règle généraliste.

**2. Concernant la zone 2AUa au Nord de Baltzenheim :**

La zone 2AUa au Nord de Baltzenheim constitue une zone de réserve foncière non directement urbanisable. Le PLUi met et mettra en œuvre toutes les mesures à même d'assurer une complète prise en compte des enjeux environnementaux en cas d'éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette zone, comme le présente le document « 1.d. Rapport de justificatif » à la page 191 :

La zone 2AUa n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi.

La zone 2AUa vient offrir un potentiel complémentaire aux zones 1AUa (et 2AUb).

La zone 2AUa nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi (type modification ou déclaration de projet) avant son ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure, il s'agira de :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard du SCoT.
- De réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et de saisir l'autorité environnementale (MRAe).
- De transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées.
- D'organiser une enquête publique.

**3. Concernant l'évolution du zonage UA de Baltzenheim :**

Le centre ancien de Baltzenheim est classé dans le PLUi au sein de la zone UA, dévolue spécifiquement aux *« centres-anciens et les noyaux villageois traditionnels des communes du territoire »*. Ainsi, le centre de Baltzenheim est classé dans une zone dont la règlementation a été spécifiquement pensée pour préserver les *« caractéristiques urbaines et architecturales typiques des tissus urbains anciens dans les communes les plus caractéristiques »*. En cela le PLUi répond parfaitement aux enjeux patrimoniaux de Baltzenheim.

Ce choix d'une rédaction règlementaire visant à mettre en valeur le patrimoine et le paysage urbain, n'avait pas été fait dans le POS. En effet, le POS ne mettait pas en avant les aspects patrimoniaux du centre ancien de Baltzenheim. Au contraire, le centre y était classé dans une zone UC qui n'abordait pas l'aspect patrimonial des lieux :

**Extrait du règlement écrit du POS de Baltzenheim**

CHAPITRE I - ZONE UC

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de faible densité.
Cette zone comprend le secteur UCa correspondant aux extensions récentes de l'urbanisation et dont l'article UCa 7 est plus contraignant.

Les règles d'implantation du POS ne reflétaient en rien le caractère urbain central du secteur et s'apparentaient davantage à un règlement de lotissement. Pour exemple, les reculs imposés par rapport aux voies :

**Extrait du règlement écrit du POS de Baltzenheim**

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques

***6.1.1. Dans la zone UC,***

Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des voies.

Enfin, concernant l'article traitant de l'aspect extérieur, il a été largement traité dans le PLUi pour préserver le cachet historique de la zone UA, alors que dans le POS cet article ne contient aucune disposition :

**Extrait du règlement écrit du POS de Baltzenheim**

UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

NEANT

Ainsi, concernant la prise en compte du patrimoine du centre ancien de Baltzenheim, le PLUi prend manifestement mieux en compte cette thématique :

- En classant le centre-ancien dans une zone UA spécifiquement dévolue aux centres anciens, contrairement au POS de Baltzenheim qui le classait dans une UC d'habitat de faible densité.
- En rédigeant des règles d'implantations en zone UA pensées pour préserver le caractère et paysage urbains des lieux, contrairement au POS qui présentait un règlement de type lotissement.
- En détaillant précisément les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures (voir règlement écrit de la zone UA, pages 22 à 25), contrairement au POS qui ne comptait aucune règle concernant l'aspect extérieur des constructions.

**4. Concernant un document d'information sur les règles du droit civil :**

Des informations concernant les principales règles du Code Civil, qui s'ajoutent à la règlementation du PLUi, pourraient être annexées au dossier de PLUi.

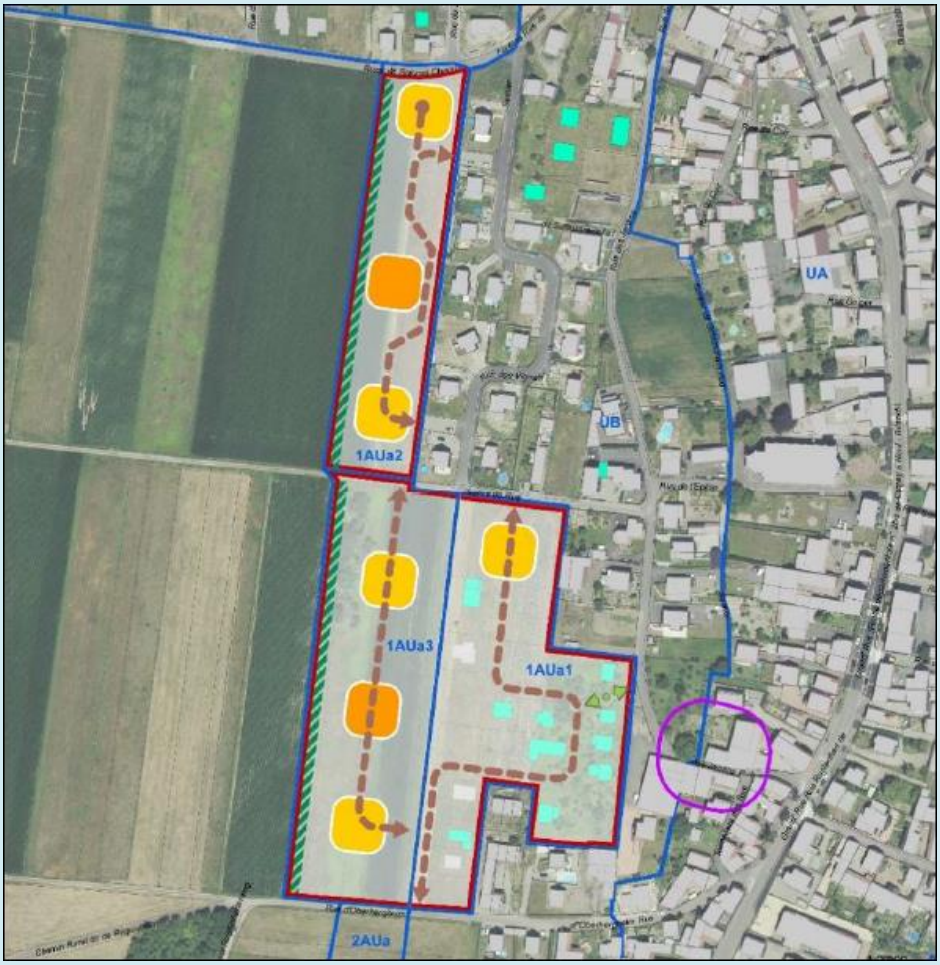
# 20. Observations n° 126, 199 et 247 – M. et Mme WILLIG Lucien

## 20.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme WILLIG Lucien 9 rue de Balgau Dessenheim demandent de retirer de l'OAP "1AUa2" la prescription concernant l'accès et le principe de desserte qui prévoit "un barreau nord-sud relié en 2 points à la voirie du lotissement existant rue des Vignes …" et de ne prévoir que le barreau nord-sud débouchant sur la rue de la Forêt au Nord et la rue de l'Eglise au Sud. Il argumente des motifs suivants :
    - La zone 1AUa2 n'est pas contigüe au domaine public du fait de deux amorces en espaces verts créées par le lotisseur Domial, ce qui interdit l'utilisation de ces amorces pour relier la voirie au lotissement - rue des vignes - existant,
    - Les prescriptions des 3 autres OAP de Dessenheim concernant leurs dessertes sont différentes et prévoient des amorces Nord/Sud
    - Le nombre de logements existants dans ce secteur et ceux à créer sera plus important et impacterait les accès routiers et lotissement rue des Vignes
    - L'aménagement de la zone 1AUa2 tel qu'il est prévu au besoin par une courte voie en impasse ne remplira pas les prescriptions de l'article UAa13 et UC15 du règlement,
    - La création d'une impasse entraînerait une perte importante de foncier ainsi que sur l'ensemble de la zone à aménager selon les dispositions particulières de l'OAP. M. et - l'utilisation des deux points d'amorces du lotissement existant serait contraire aux motivations du PLUi qui sont l'économie du foncier et des ressources (Article L110-2 du CE) (n° 126 - 199 - 247)

## 20.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

Suite à l'annulation des élections municipales et dans l'attente des nouvelles élections en novembre, la commune n'a pas pu être sollicitée pour l'analyse des observations.
Néanmoins, la collectivité prend en compte cette observation et propose de réétudier l'OAP rue des Jardins (zone 1AUa2) à la lumière des propositions des demandeurs.
Cependant, la densité minimale à respecter ne pourra pas être modifiée car elle découle des orientations du SCoT.

# 21. Observations n°279 et 280 – Mme STINTZI Martine et Mme KAMMERER Sophie

## 21.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme STINTZI Martine et Mme KAMMERER Sophie habitant à Logelheim, s'opposent à l'article UA 7.1.6 du règlement qui limite à 25 m la longueur des constructions sur l'ensemble des limites séparatives en cas de construction sur limite(s) séparative(s). (Sauf à Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim). Ceci n'est pas compatible avec le type de constructions existant à Logelheim par exemple. Pourquoi les disparités entre villages ? (n°279 et 280)

## 21.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La règlementation du PLUi s'applique pour les constructions futures. Elle ne s'applique pas aux constructions existantes qui peuvent parfois excéder le plafond de 25 m sur limites. Cependant, des dérogations spécifiques sont prises pour tenir compte des éventuelles constructions existantes (ex : possibilité d'adossement).

Pour des villages la possibilité de construire sur limites sur 25 m est déjà importante. Autoriser des longueurs supplémentaires pourrait créer des difficultés de voisinage, voir l'emmurement complet de certaines parcelles.

Concernant les différences entre les communes de Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim, il s'agit de répondre aux enjeux plus urbains de ces communes par rapport aux villages. Les différences ont été introduites à la demande de ces trois villes pour répondre aux enjeux de densification qui les impactent davantage que les villages. Ces différences ont systématiquement été étudiées par les élus membres du groupe PLUi, et leur éventuelle généralisation à l'ensemble des communes a été analysée lors de ces réunions de travail.

# 22. Observation n°260 – M. GUTHMANN Guy

## 22.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. GUTHMANN Guy, à propos de l'OAP rue de Balgau à Dessenheim, demande
    - L'alignement du mur ouest de l'OAP sur les murs actuels au nord et au sud, et un retrait le long de la rue de même qu'il a été fait de l'autre côté de la rue,
    - Qu'il n'y ait pas de voie traversante entre les rues de Balgau et de l'Etoile, pour éviter un trafic de transit, et uniquement un accès à l'OAP par la route de Balgau, (il avait l'accord du maire sur ce point),
    - Côté ouest et sud, réalisation d'un muret d'enceinte avec grillage et plantation,
    - Densité de parking comme dans lotissement Uhry,
    - Démolition du hangar Dirringer avant démarrage des travaux.

  (n°260)

## 22.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur l'OAP du PLUi arrêté**

**Réponse de la collectivité :**

Suite à l'annulation des élections municipales et dans l'attente des nouvelles élections en novembre, la commune n'a pas pu être sollicitée pour l'analyse des observations.

Néanmoins, la collectivité prend en compte cette observation et propose de réétudier l'OAP rue de Balgau à la lumière des propositions du demandeur.

Il est précisé que la zone 2AUa n'est pas directement ouverte à l'urbanisation. De ce fait, les propositions qui concernent plus particulièrement la zone 2AUa pourront être étudiées lors de l'éventuelle procédure qui ouvrira le secteur à l'urbanisation.

# 23. Observation n°212 – Mme BRENDLE Marie-Paule

## 23.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme Marie-Paule BRENDLE, ayant fait partie de la commission qui a étudié le projet en tant que membre du précédent conseil municipal de Balgau, estime que le PLUI apparaît comme une ébauche plutôt qu'un projet abouti.
  La plus forte incohérence à mon sens réside dans le fait que la commune s'octroie au détriment des propriétaires particuliers, un hectare de terrain constructible dans une zone actuellement cultivée, classée AU et située tout près de l'élevage de monsieur Kury. Tandis que d'autres terrains constructibles dans le village, certains à proximité de l'école deviennent terres agricoles.
  Elle exprime son opposition au PLUI. (n°212)

## 23.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

Concernant le choix de prioriser le foncier communal à Balgau, plusieurs raisons vont dans ce sens.

D'abord la volonté des élus communaux clairement exprimée pendant la procédure d'élaboration. Cette procédure a fait l'objet de nombreuses réunions, non seulement au sein de la communauté de communes, mais aussi en commune, et notamment plusieurs réunions de travail sur le zonage, et ce dans chaque commune.

Ensuite la logique opérationnelle, s'agissant d'un seul terrain propriété de la commune et directement accessible par des voies aménagées, au contraire des terrains privés qui présentent encore un parcellaire agricole en lanières.

Enfin, l'inscription de ce secteur est nécessaire pour la mise en place du « bonus EcoRhena » : dispositif permettant à la commune d'inscrire du foncier supplémentaire (selon des conditions détaillées dans le rapport justificatif aux pages 54-55). Ainsi, sans l'inscription de ce terrain en bonus, les réductions foncières auraient été encore plus conséquentes sur l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, rappelons que l'urbanisation de ce terrain communal engendrera des fonds publics qui serviront nécessairement l'intérêt général de la commune. Au contraire d'éventuelles opérations privées.

# 24. Observation n°268 – M. GANTZ Raymond

## 24.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Raymond GANTZ, maire de KUNHEIM de 1971 à 2008, a présidé à l'élaboration du POS lors de son 1er mandat, concomitamment avec le remembrement des terres agricoles. Toutes les zones NA ont été exclues du remembrement agricole pour éviter les polémiques sur les propriétés remembrées susceptibles de devenir constructibles dans le futur.
  Il constate que des parties significatives des anciennes zones NA, contigües aux zones urbaines, situées à l'est de l'agglomération, ont été classées en A. Il estime que tout aménagement agricole doit être exclu de ces zones, qui doivent être préservées et délimitées pour une urbanisation à long terme pour les générations futures. (n°268)

## 24.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

Les secteurs en question ont été classés dans la zone agricole stricte A dont la constructibilité est fortement limitée. Cette mesure est bien de nature à préserver ces secteurs sur le long terme.

# 25. Observation n°210 – M. BOULANGER Christophe

## 25.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. BOULANGER Christophe, habitant de Roggenhouse, demande à porter la superficie maximale des carports à 30 m2 au maximum sachant que les voitures sont de plus en plus grandes et à pouvoir les implanter n'importe où sur le terrain. (n°210)

## 25.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité prend en compte cette observation et propose de réétudier le règlement du PLUi relativement à cette demande. Elle pourrait répondre favorablement dès lors que les modifications des dispositions réglementaires ne fragilisent pas l'équilibre général du règlement et permettent de maintenir la cohérence globale du PLUi.

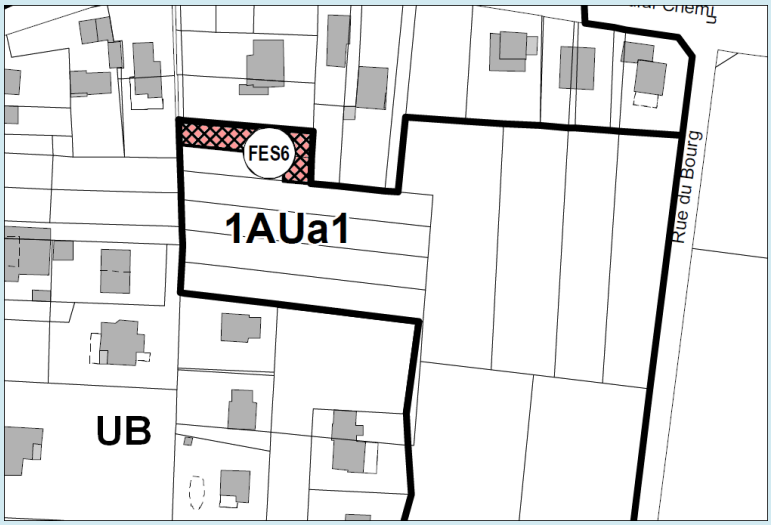
# 26. Observation n°196 – Habitat de Haute Alsace

## 26.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Habitat de Haute Alsace, dont le siège est à Colmar, a examiné les modalités de mises en oeuvre de la zone d'extension dénommée "rue de Hartheim" à Fessenheim. L'organisme a 2 demandes :
    - Suppression de l'ER FES6 qui a pour destination la création d'une voie de 8 m d'emprise dans le secteur 1AUa1. Cet ER fige une zone de façon précise alors que l'élaboration du plan masse du secteur d'extension doit pouvoir conserver une certaine latitude.
    - Réduction de la bande paysagère d'environ 10 m de largeur à environ 5 m dans l'OAP rue de Hartheim. L'emprise de cette bande parait en effet excessive dans un contexte de maisons individuelles qui auront leurs propres espaces verts. (n°196).

## 26.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**

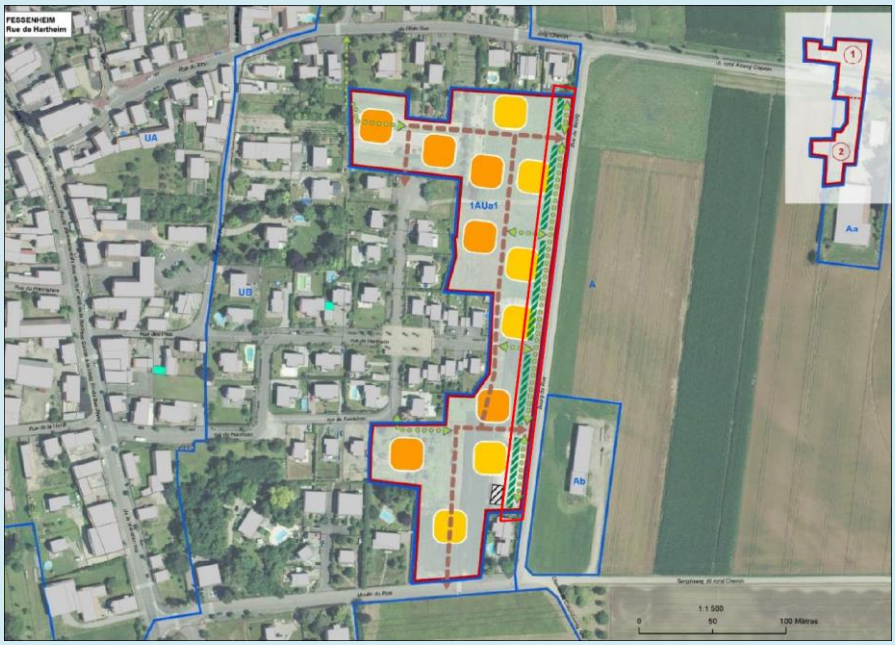



**Réponse de la collectivité :**

Demande de suppression de l'emplacement réservé FES6 :

La collectivité répond favorablement, les prescriptions graphiques et écrites de l'OAP sectorielles apparaissent en effet suffisantes pour encadrer la desserte viaire de la zone. L'emplacement réservé FES6 sera supprimé.

**Localisation du secteur en question sur l'OAP du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

Demande de réduction de la bande paysagère dans l'OAP :

La collectivité répond favorablement, la trame verte à aménager sera réduite de 10 m à 5 m.

# 27. Observation n°213 – Anonyme

## 27.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Un courrier anonyme porte sur le thème de la menace qui pèse sur la biodiversité. Cette personne est très préoccupée de la dégradation des écosystèmes, de la disparition d'espèces et de la menace sur l'avenir même de l'humanité. Cette citoyenne a parcouru quelques éléments du PLUi et nous fait part de ces observations et questions.
  Son courrier et les cartes jointes sont en annexe 2.1 et 2.2 du présent PV.
  Elle demande en particulier que les corridors écologiques soient tracés et nommés sur les plans afin de vérifier qu'ils sont bien pris en compte par le PLUI.
  Elle pose la question de l'arbitrage entre l'intérêt de ces corridors et d'éventuels ouvrages d'intérêt collectif pour la construction desquels ils pourraient être tronqués.
  Elle demande de modifier certaines prescriptions pour mieux prendre en compte des éléments naturels et paysagers caractéristiques.
  *(Détails de l'observation dans l'annexe 2.1 du PVs).* (n°213)

## 27.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

Concernant la trame verte et bleue, la collectivité confirme s'être appuyée sur les éléments du SRCE et du SCoT CRV qu'elle a décliné localement sur son territoire en fonction des éléments analysés lors de l'état initial de l'environnement, puis de l'évaluation environnementale. Pour mémoire, l'ensemble des éléments de la TVB est inscrit et analysé précisément dans ces documents.

Concernant la demande de retrait de la possibilité de réaliser des infrastructures ou ouvrages d'intérêt collectif dans les zones boisées, la réponse de la collectivité est négative. En effet, cette mention est nécessaire pour l'entretien desdits espaces, la lutte contre les risques naturels et technologiques ou encore le transport d'énergie.

Concernant les demandes modifications des orientations textuelles, la réponse de collectivité est négative. En effet, les éléments du PLUi sont cohérents entre eux et, au-delà de l'OAP TVB, le règlement écrit et graphique encadrent règlementairement l'usage des sols de façon très stricte en zones naturelles et agricoles.

La collectivité a choisi de traduire les enjeux sur la TVB dans une OAP thématique. Il est rappelé que les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui ont, dans le cas de l'OAP thématique TVB, une approche plus globale sur l'enjeu spécifique de l'environnement. Il s'agit bien d'orientations, d'où l'utilisation des termes « Préconisations » et « Recommandations » dans le texte de l'OAP. En outre, dans la même logique, les continuités écologiques sont représentées sur la carte de l'OAP TVB et non sur les plans du règlement graphique. Néanmoins, le règlement graphique protège les continuités écologiques par un classement adapté.

Concernant la consommation foncière, le dossier de PLUi, et notamment son rapport justificatif, contient tous les éléments nécessaires à la démonstration des efforts de modération de la consommation foncière menés. Rappelons que le PLUi protège au total 57,4 ha d'espaces naturels, agricole et forestiers en plus par rapport aux documents antérieurs (et ce, avant la prise en compte des études ERC sur les zones économiques rhénanes, qui amèneront logiquement à d'autres réductions foncières).

A travers le PLUi, la collectivité a pour objectif le maintien de l'équilibre entre les espaces d'urbanisation, les espaces publics et les espaces naturels, agricoles et forestiers.

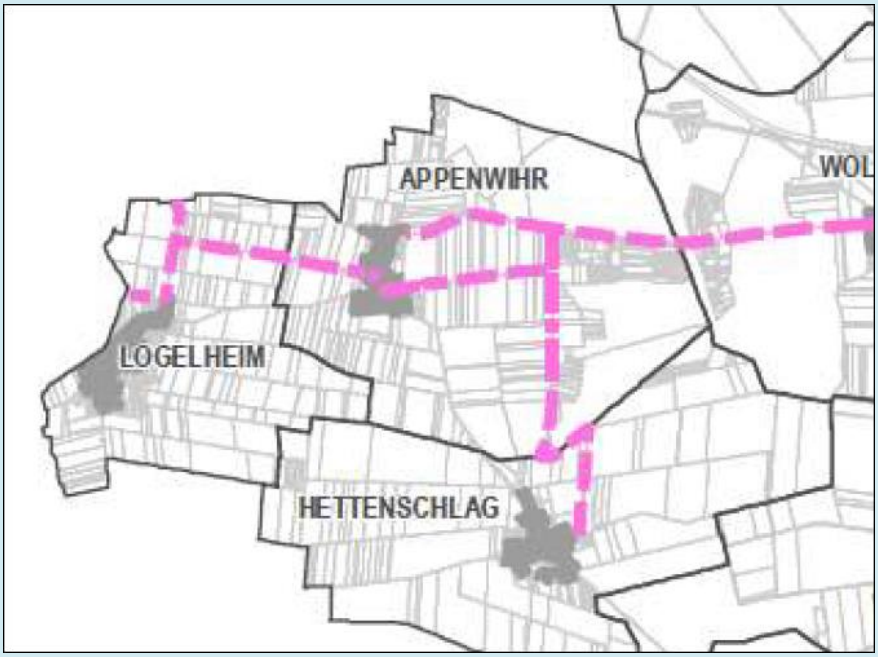
# 28. Observation n°231 – M. STOFFEL Guillaume

## 28.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Guillaume STOFFEL, agriculteur à Sainte-Croix en Plaine, dénonce un projet d'itinéraire cyclable permettant de relier Colmar à l'Allemagne, et qui traverserait les communes d'Appenwihr et de Logelheim. Le tracé proposé ne lui semble pas approprié dans la mesure où cet itinéraire va utiliser de nombreux chemins ruraux utilisés par les engins agricoles. Ceci risque à son avis de créer des conflits, et il craint en plus la dissémination de déchets dans les champs … (n°231)

## 28.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du tracé sur l'OAP mobilités cyclables**




**Réponse de la collectivité :**

Pour la CCPRB, le développement des mobilités cyclables constitue un enjeu fondamental et transversal dans son engagement vers une politique de déplacements doux. Toutefois, la circulation des engins agricoles constitue également un enjeu essentiel pour la collectivité. Ces deux enjeux sont traduits dans l'axe 3 du PADD : « Ouvrir l'organisation des transports et des déplacements à tous les modes ».

Ainsi, la cohabitation entre les différents usagers des chemins ruraux non viabilisés devra se faire dans le respect de chacun (cyclistes, piétons, randonnées équestres, engins agricoles, etc.). Il s'agit d'une question de bon sens et de respect mutuel qui pourrait apparaitre dans l'OAP Mobilités cyclables (document 4.d.) comme recommandation ou bien encore faire l'objet de recommandations pédagogiques de la collectivité envers les usagers.

# 29. Observation n°225 – FDSEA

## 29.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- La FDSEA a fait part des observations suivantes :
    - L'effort de réduction de la consommation foncière lui paraît insuffisant au vu de l'objectif « zéro artificialisation nette » du gouvernement et du Plan biodiversité. Il existe notamment des zones de consommation foncière qui ne sont pas comptabilisée en tant que telles alors qu'elles le devraient. Par exemple : les espaces urbains à vocation d'équipement et les emplacements réservés hors aménagement de voirie ; les zones N/Nj dans les nouvelles zones à urbaniser. La FDSEA dénonce le classement en A (ou N) des fonds de parcelles, qui augmentent la surface agricole de façon illusoire, en créant des enclaves non accessibles aux engins agricoles et en permettant d'étendre par ailleurs les zones à urbaniser. Ces changements de classement ne sont donc pas acceptables en l'état.
    - Certaines OAP prévoient des zones tampons entre les zones agricoles et les zones d'habitation. La FDSEA demande à ce que cela devienne la règle lors d'aménagement de nouvelles zones habitables.
    - La FDSEA est en désaccord avec le choix de ne retenir que des zones de constructibilité très restreintes de la zone agricole. Elle demande que le principe de la construction au sein de la zone agricole puisse être acté pour les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans le cadre de la définition de l'activité agricole.
      Elle rappelle que la création de zone agricole non constructible, tant par sa superficie que par l'absence de justification, est contraire à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.
    - La FDSEA rappelle que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés, susceptibles d'avoir des conséquences importantes sur l'économie agricole doivent faire l'objet d'une étude préalable, et que cette étude comporte les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire et compenser (ERC) les effets négatifs du projet.
      Elle souligne que les mesures compensatoires découlant du principe ERC ne doivent en aucun cas être réalisées au détriment de surfaces agricoles. La profession agricole est totalement opposée à cette double peine.
      La compensation écologique doit consister en priorité en mesures d'amélioration des fonctionnalités des milieux environnementaux pour éviter une consommation foncière par ailleurs.

      La conclusion de la FDSEA sur le projet est assez sévère. Elle dénonce :
        - Les trop nombreux biais qui tendent à minimiser la volonté affichée de réduire la consommation foncière.
        - Le choix retenu de restreindre de façon drastique la constructibilité et donc le développement agricole.

      Le PLUi est ainsi en inadéquation avec le PADD et il ne permet pas d'atteindre l'objectif réglementaire de gestion équilibrée du territoire. (n°225)

## 29.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

L'ensemble des éléments de justification de la prise en compte de la thématique agricole est contenu dans le dossier de PLUi, notamment le rapport justificatif.

De plus, la réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace vient apporter des explications complémentaires.

Cf. Tome 1 du mémoire en réponse, et notamment les chapitres suivants :

1.4.2.1.1 Concernant la consommation foncière (réserve n°1)

1.4.2.1.2 Logique d'inscription des secteurs agricoles constructibles (réserve n°2)

1.4.2.1.3 Logique d'adaptation du PLUi pour ajouter des projets agricoles (réserve n°2)

1.4.2.1.4 Concernant les éléments qualifiés de « biais » par la CAA

1.4.2.1.7 Interface entre les zones AU et les zones A

1.4.2.1.10 Modalités de mise en place de la démarche ERC pour la ZIP Nord et EcoRhena

1.4.2.1.14 Règlementation de sous-secteurs agricoles

# ANNEXE 4

**Mémoire en réponse CCPRB tome 3**

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Enquête publique*

PAYS RHIN-BRISACH
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Enquête publique

## Mémoire en réponse

*Trois tomes et une annexe*

## Tome 3/3

## Observations relatives à des intérêts particuliers, reçues pendant l'enquête publique par commune

**Novembre 2020**

# SOMMAIRE

**Rappel du contexte de l'enquête publique** **3**

**Méthode de la collectivité pour analyser les observations relatives à des intérêts particuliers exprimées pendant l'enquête** **4**

**Observations relatives à des intérêts particuliers, reçues pendant l'enquête publique, par commune** **7**

**1.** 4

**2.** 8

**3.** 16

**4.** 7

**5.** 8

**6.** 17

**7.** 9

**8.** 19

**9.** 10

**10.** 22

**11.** 11

**12.** 11

**13.** 23

**14.** 13

**15.** 36

**16.** 36

**17.** 14

**18.** 38

**19.** 38

**20.** 16

**21.** 41

**22.** 17

**23.** 17

**24.** 42

**25.** 51

**26.** 55

**27.** 56

**28.** 20

## Rappel du contexte de l'enquête publique

Par décision du 10 mars 2020, M. Francis KOLB a été nommé président de la commission d'enquête, par la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg. Cette commission d'enquête est composée de :

- M. Francis KOLB – Président ;
- Mme Solange GARIN – Membre titulaire ;
- Mme Yvette BAUMANN – Membre titulaire.

L'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Commune Pays Rhin-Brisach s'est déroulée pendant une durée de 34 jours à compter du mardi 8 septembre 2020.

Le 15 octobre 2019, M. Francis KOLB a remis son procès-verbal de synthèse.

Le présent document, élaboré par la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach, assistée par l'ADAUHR et par l'Atelier des Territoires, fait office de « mémoire en réponse » au procès-verbal.

Ce document constitue le Tome 3 du mémoire en réponse, contenant l'avis de la CCPRB sur les observations relatives à des intérêts particuliers, reçues pendant l'enquête publique.

# Méthode de la collectivité pour analyser les observations relatives à des intérêts particuliers exprimées pendant l'enquête

Les observations relatives à des intérêts particuliers émises par la population rejoignent globalement deux grandes thématiques : les projets agricoles et les classements de terrains.

Cette analyse a servi de base pour définir une méthodologie de traitement ainsi que des principes de réponses applicables aux cas similaires. Ces éléments sont développés dans les paragraphes suivants.

## 1. Projets agricoles

- Analyse au cas par cas.
- Réponse favorable lorsque le projet correspond à un besoin exprimé, compatible avec le site, l'environnement naturel et bâti (extension ou création de secteurs agricoles constructibles).
- Prendre en compte un éventuel périmètre de réciprocité en cas de projet d'élevage.

## 2. Classement de terrain

<u>Rappel sur le bilan de la concertation :</u>

De nombreuses demandes déposées dans le cadre de l'enquête publique, avaient déjà été émises lors de la phase de concertation, et ont de fait déjà obtenu réponses selon la méthode retenue avant l'arrêt du PLUi.

Le bilan de la concertation indique les raisons des réponses défavorables de la collectivité à certaines demandes individuelles de classement effectuées dans le cadre de la concertation lors de l'élaboration du PLUi :

- Les demandes concernant l'ajout de zones d'extension hors du T0, ne portant pas sur une zone de développement stratégique, ont ainsi reçu un avis défavorable. Le secteur concerné est donc classé en zone agricole inconstructible (zone A).

- De même, les demandes concernant la constructibilité de fonds de parcelles hors du T0 ont reçu un avis défavorable, que ce soit dans le cas de parcelles bâties ou de parcelles non-bâties constructible sur une profondeur de 30m. Les secteurs concernés ont donc classés en zone agricole non-constructible (zone A) ou en zone de jardins (zone Uj et Nj).

<u>Des marges de manœuvres très restreintes :</u>

Avant de détailler les principes d'analyses retenus pour étudier les observations émises lors de l'enquête, la collectivité souhaiterait rappeler que le PLUi arrêté correspond à une démarche globale visant à étudier les besoins du territoire et à définir l'ensemble du zonage en cohérence.

Dès lors, un important travail d'évaluation chiffrée des besoins a été mené, en compatibilité avec les orientations du SCoT, et notamment les règles de définition de l'enveloppe urbaine dite « T0 ».

Il découle de ce travail prospectif, une inscription de foncier urbanisable correspondant aux besoins identifiés, comme l'imposent les lois d'urbanisme qui se sont succédées depuis SRU.

Ainsi, les marges de manœuvres qu'aurait la collectivité pour répondre favorablement aux nombreuses demandes de terrains constructibles apparaissent dès lors restreintes, à la fois par la cohérence interne que se doit de conserver le document mais également par les orientations du SCoT et de surcroit par les obligations légales.

Les principes d'analyses retenus pour étudier les observations émises lors de l'enquête :

La réponse est favorable ou défavorable après analyse de la demande à la lumière du croisement d'un faisceau de critères caractérisant le terrain en question (liste non-exhaustive) :

Critères légaux de définition des zones (code de l'urbanisme) :
- Conformité à la définition d'une zone U ou AU au sens du code de l'urbanisme ;

Critères du SCoT :
- Localisation par rapport au T0 défini par le SCoT ;
- Ajustement toléré du T0 selon la définition retenue par le SCoT (espaces non urbanisés sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie s'ils répondent aux trois conditions cumulatives suivantes : Être situés le long de voies viabilisées et suffisamment calibrées (devra être vérifié : largeur et réseaux) ; Être obligatoirement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée ; Être inférieur à 1ha d'un seul tenant (la référence cadastrale fera foi) ;

Spécificités du terrain/projet :
- Localisation du terrain ;
- Superficie du terrain ;
- Desserte par les réseaux et voiries ;
- Usage effectif des sols ;
- Terrains déclarés au Registre Parcellaire Graphique (déclaration pour les aides agricoles de la PAC de l'UE) ;
- Destination de la construction projetée ;

Critères définis dans le PLUi arrêté et/ou dans les documents d'urbanisme antérieurs :
- Éventuelles potentialités d'une partie du terrain qui serait d'ores et déjà classé en zone U.
- Présence d'une OAP sectorielle ;
- Localisation de la TVB ;
- Classement du terrain retenu dans le PLUi ;
- Classement du terrain dans les documents d'urbanisme antérieurs ;
- Nécessité de préserver une possibilité de développements à plus long terme.

Observations sur même secteur :
Dans la mesure du possible, les demandes qui concernent un même secteur seront traitées ensemble afin d'apporter une réponse cohérente. Parfois ces observations émanent des différents particuliers se rejoignent, tandis que cert aines sont contradictoires.

Pour mémoire – critères de définition des zones AU retenus dans le PLUi arrêté :

Les critères retenus en termes de localisation et/ou de délimitation des zones et secteurs AU lors de l'élaboration du PLUi étaient les suivants :

- Principe de continuité/contiguïté avec le tissu urbain existant pour les zones à vocation urbaine mixte, essentiellement inscrit en zones U ;
- Principe de compacité urbaine de l'agglomération existante ou projetée ;
- Limitation des continuités urbaines (ex : le long des routes départementales) ou d'agrégation urbaine dans le cas d'agglomérations communales proches ;

- Limitation des possibilités de développement urbain dans les écarts au profit de l'agglomération principale ;
- Capacité/proximité des desserte VRD pour ces zones ;
- Respect des contraintes et des SUP ;
- Respect du paysage et de l'environnement ;
- Prise en compte des enjeux agricoles connus ;
- Typologie des inscriptions POS/PLU antérieures ;
- Volonté exprimée par les élus ;
- Manifestation concrète de projets d'aménagement ou de construction de la part d'opérateurs ou de particuliers ;
- A l'inverse, connaissance d'une rétention foncière ou d'une non-volonté d'urbanisation, même dans des secteurs déjà pointés par les documents d'urbanisme antérieurs ;
- Principe d'ouverture à l'urbanisation phasée dans le temps, et ce même à très long terme (au-delà de la période d'application du PLUi) quand le site profite d'atouts géographiques et urbains et qu'une maîtrise foncière communale ou communautaire même partielle semble nécessaire ou positive pour son aménagement un jour.

# Observations relatives à des intérêts particuliers, reçues pendant l'enquête publique, par commune

# 1. ALGOLSHEIM

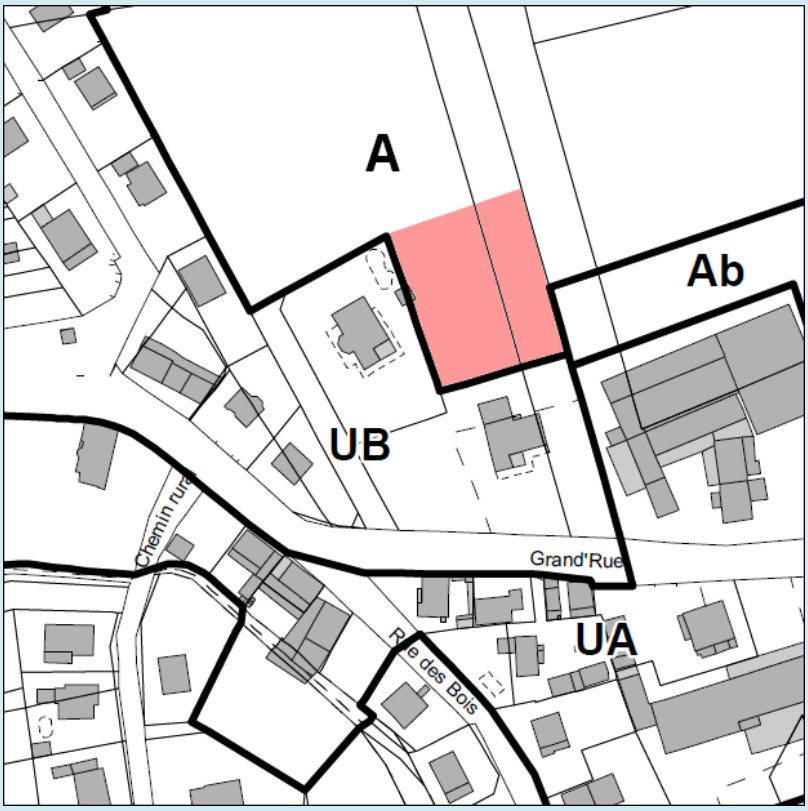
## 1.1. Observation n°65 et 136 - Mme DIETSCH Régine et sa fille Bénédicte

### 1.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme DIETSCH Régine et sa fille Bénédicte demeurant 43 Grand Rue demandent que la limite de la zone UB soit placée sur la limite de leur propriété de façon à ce que l'arrière des parcelles soit constructible comme il l'était au POS (parcelles n° 541, 542, 234, 98), ceci dans le but d'assurer un partage équitable aux petits-enfants. (n°65 et 136)

### 1.1.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 18,5 ares |

**Analyse de la situation :**

Dans le POS les terrains demandés étaient classés en zone urbaine.

Les terrains ne correspondent pas totalement à la définition du T0 donnée par le SCoT. La règle des 20 mètres à l'arrière des bâtiments pourrait être mieux ajustée.

Par ailleurs, les deux parcelles en question sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que maïs.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité propose, conformément aux orientations du SCoT, d'ajouter 20 m dans le T0 et en zone UB à l'arrière des derniers bâtiments existants.

# 2. APPENWIHR

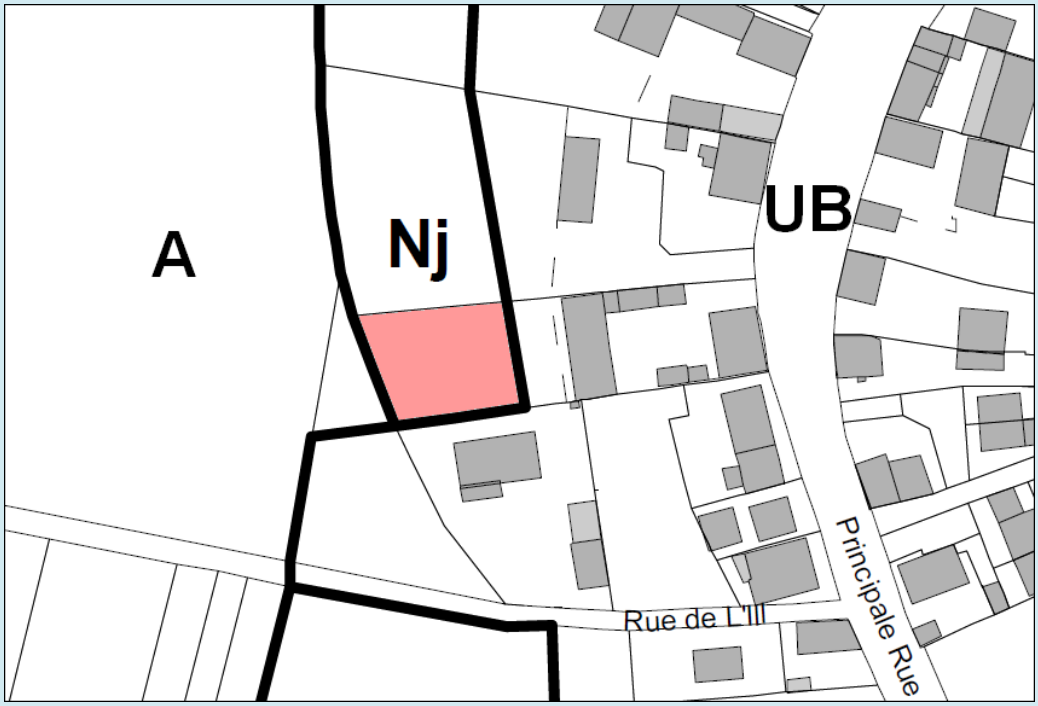
## 2.1. Observation n°7 - M. WOELFLIN Émile

### 2.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. WOELFLIN Emile, au nom de son fils Grégory, demande le classement en UB au lieu de Nj de la parcelle 79 située à l'arrière d'une ancienne grange pour y permettre l'extension de gîtes et la création d'une piscine. Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°7)

### 2.1.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 6,2 ares |

**Analyse de la situation :**

La partie avant de la parcelle est classée en zone UB sur 20 mètres derrière les derniers bâtiments conformément à la définition du T0 que donne le SCoT.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet un avis favorable au projet de gites et propose de classer l'arrière du terrain en Uj.

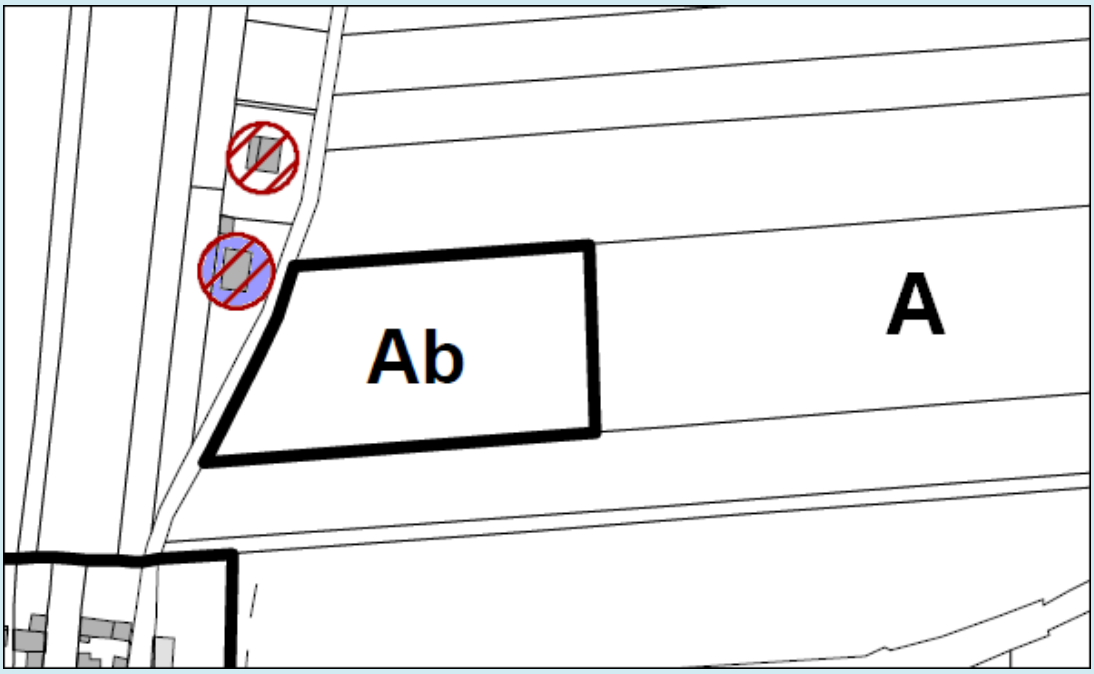
## 2.2. Observation n°8 et 289 - MM DURRINGER Jean-Paul et Régis

### 2.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- MM DURRINGER Jean-Paul et Régis, qui habitent une des deux maisons isolées au nord de la commune, situées en zone A, (5 rue des Abeilles) s'opposent au classement en Ab du terrain en face de chez eux. Ce classement permettra en effet la construction d'un bâtiment agricole ; cette zone pourrait être décalée à l'est sans inconvénient puisque c'est le même propriétaire, et qu'il n'y a pas de problème d'accès. (n°8 et 289)

### 2.2.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Analyse de la situation :**

L'habitation des DURRINGER fait parties des maisons isolées en zone agricole.

**Réponse de la collectivité :**

L'habitation se situe dans la zone agricole. Le secteur agricole constructible situé en face correspond à un projet de sortie d'exploitation et de développement d'un élevage équestre existant (voir observation n°121), qui a reçu un avis favorable de la collectivité.

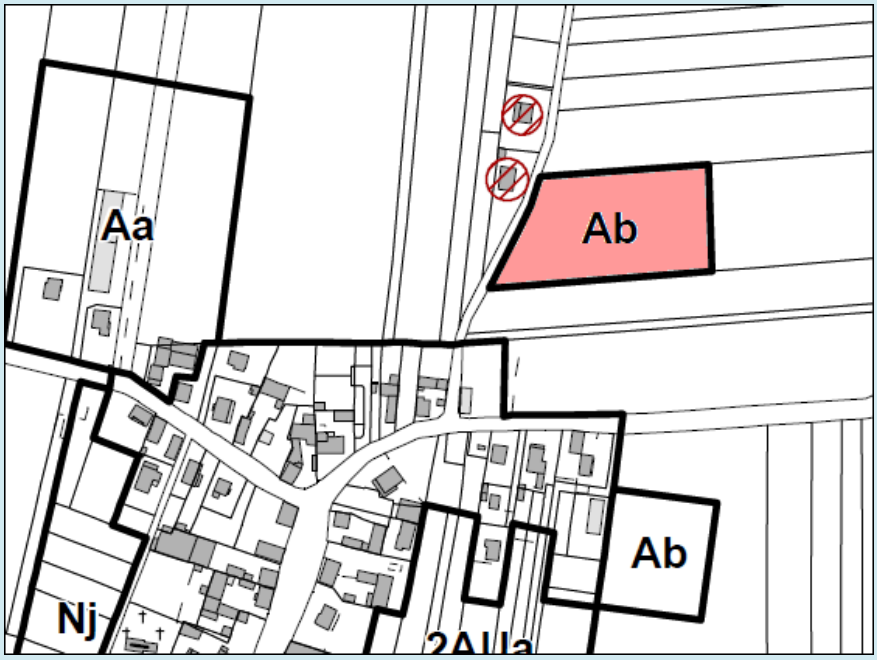
## 2.3. Observation n°121 - Mme Cynthia FUCHS

### 2.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme Cynthia FUCHS expose son projet de sortie d'exploitation, avec souhait de construire son logement pour être à proximité des animaux, sur la parcelle3 "Haggweg" section 24 n°53. Malgré sa demande dès 2018, cette parcelle est classée en Ab, ce qui ne permet pas de construire la maison d'habitation. Elle demande donc le classement en Aa. (n°121)

### 2.3.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet un avis favorable au projet d'élevage équestre et propose de reclasser le secteur en Ae.

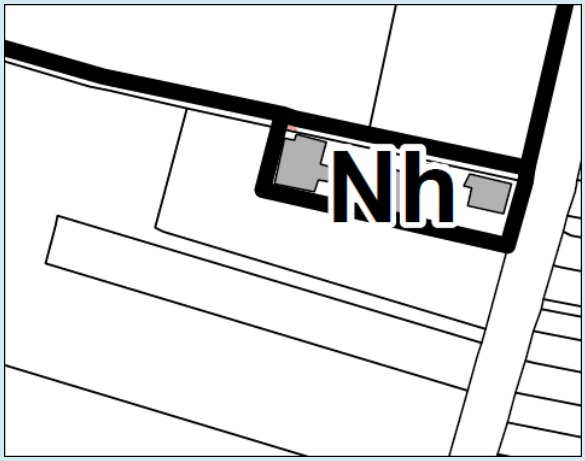
# 3. ARTZENHEIM

## 3.1. Observation n°36 - Mme IHLI Laura

### 3.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme IHLI Laura est en cours d'acquisition d'une maison située au nord-ouest de la commune le long de la route de Marckolsheim, dans un des secteurs Nh réservés aux gîtes. Elle compte créer des gîtes dans la maison, et éventuellement plus tard dans la grange, mais également dans des "tiny houses" (maisons en bois déplaçables, de moins de 20 m2), à implanter sur le terrain attenant, ce que ne permet pas le règlement de la zone Nh. Elle demande la modification de ce règlement pour autoriser son projet. (n°36)

### 3.1.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** |
|---|
|  |
| **Analyse de la situation :**<br>Un secteur Nh réservé aux gîtes est déjà localisé sur la propriété. Ce secteur exclu cependant les vergers à côtés des constructions.<br>Les tiny-houses sur roues de moins de 20 m² s'apparente à la règlementation sur les camping-cars, et peuvent donc être stationnés pour 3 mois quel que soit le zonage. |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Les tiny-houses sur roues de moins de 20 m² s'apparentent à la règlementation sur les camping-cars, et peuvent donc être stationnées pour 3 mois quel que soit le zonage/règlement du PLUi. |

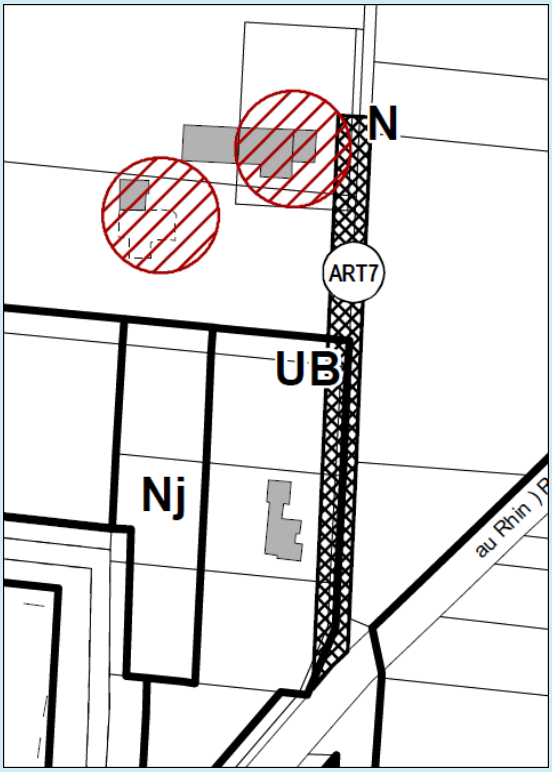
## 3.2. Observation n°156 - M. DANNER Mickaël

### 3.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. DANNER Mickaël 3 rue du Marais, constate que l'emprise de 2m prévue côté est de la rue du Marais sur les terrains de M. PETER Etienne et de M. FLECK Daniel n'est pas matérialisée sur le plan. Demande confirmation que les réservations sont prises à part égale de part et d'autre de la rue du Marais, 2m de chaque côté. (n°156)

### 3.2.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond favorablement à la demande. Il s'agit d'une erreur matérielle, la volonté communale est bien d'élargir la rue du Marais à parts égales à l'Est et à l'Ouest (environ 2 mètres de chaque côté).

# 4. BALGAU

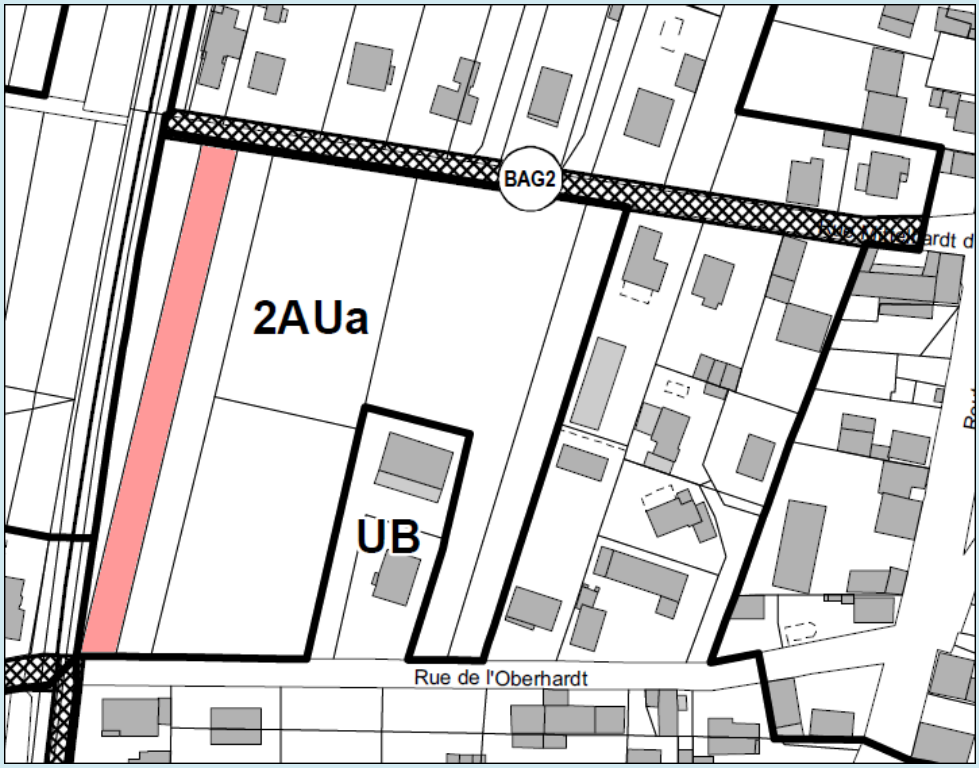
## 4.1. Observation n°42 - Mrs SCHNEIDER Jean-Luc, André et Vincent

### 4.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mrs SCHNEIDER Jean-Luc, André et Vincent, propriétaires en indivision de la parcelle 184 Section 2 Lieu dit “Grosse Aecker” de 13,98 ares et d’une valeur importante contestent la modification de zonage de leur terrain actuellement en zone UB depuis l’approbation du PLU de 2005 et classée en “2AUa” dans le projet de PLUi (n°42).

### 4.1.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 13,9 ares |

**Analyse de la situation :**

La parcelle en question se situe en majeure partie en-dehors de l’enveloppe urbaine T0 définie selon les critères du SCoT.

Étant situé en-dehors du T0, le SCoT impose un aménagement d’ensemble sur ce secteur avec une densité minimale de 20 logements par hectare, d’où son classement au sein d’une zone à urbaniser.

Dans le PLU communal, la parcelle était effectivement classée en zone UB, au même titre que l’ensemble du secteur 2AUa du PLUi.

**Réponse de la collectivité :**

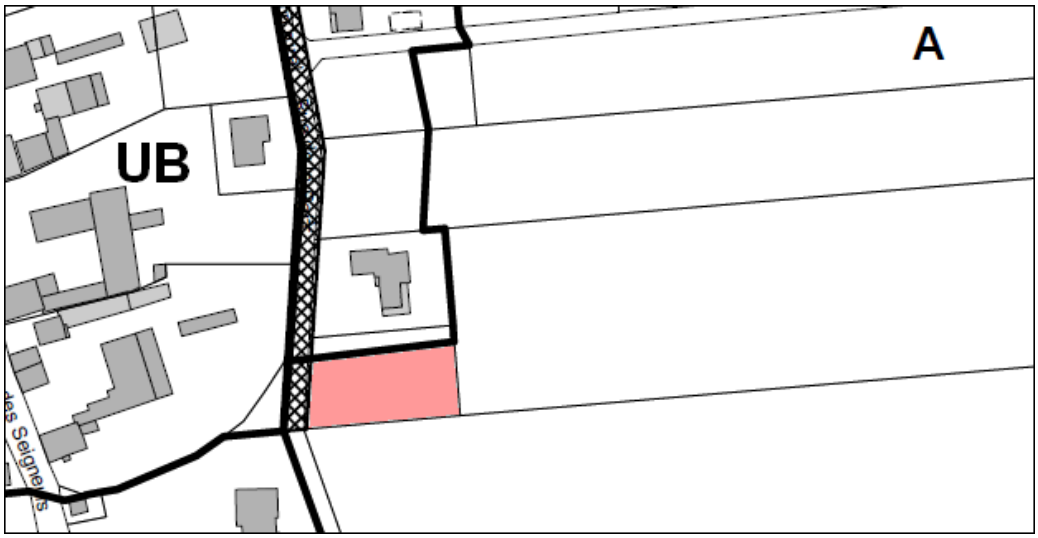
La collectivité répond défavorablement. L’ensemble de la zone en question ne correspond à la définition de la zone urbaine. Le PLUi entend y privilégier un aménagement d’ensemble.

## 4.2. Observations n°43 et 119 - Mme FRICKER Céline et M. FRICKER Pierre

### 4.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme FRICKER Céline et M. FRICKER Pierre souhaitent construire un cabinet “Infirmier” sur la parcelle 131 Section 45 - rue de la Paix - à côté de leur propriété. Ils demandent la modification du classement de la parcelle pour permettre la construction, la commune de Balgau n’étant pas en mesure de leur fournir un local pour élaborer ce projet professionnel (n°43 et 119)

### 4.2.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>8,6 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Dans le PLU communal, la parcelle était effectivement classée en zone UB.<br>Par ailleurs, la vocation agricole des terres semble confirmée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que maïs.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité propose, conformément aux orientations du SCoT, d’ajouter 20 m dans le T0 et en zone UB autour des derniers bâtiments existants.</td></tr>
</table>

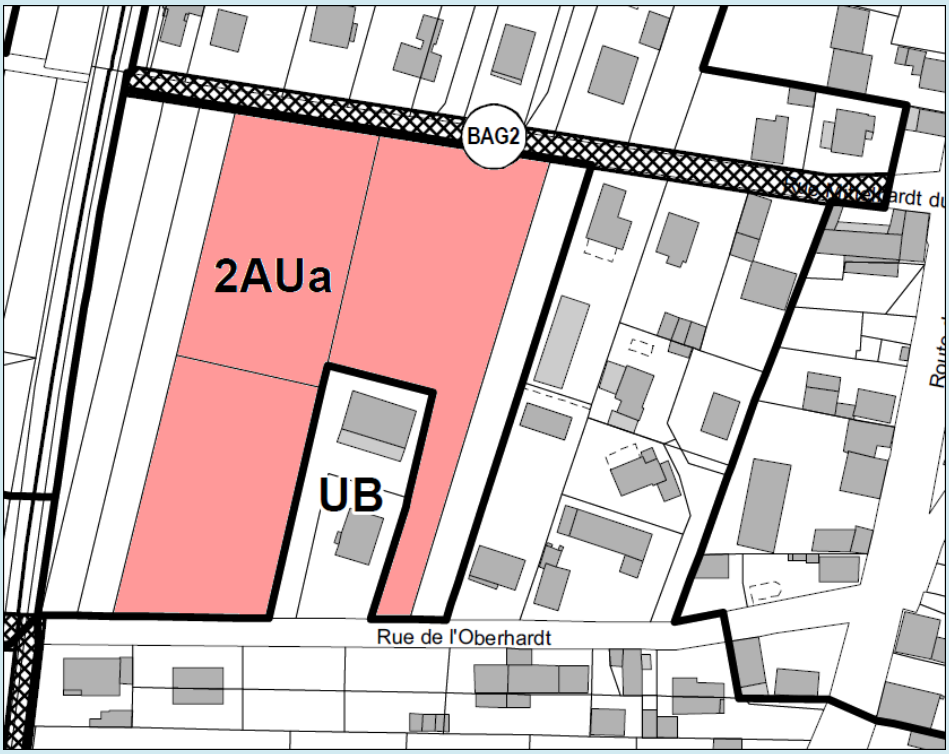
## 4.3. Observation n°45 - Famille MAURER Jean-Paul

### 4.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Famille MAURER Jean-Paul à Balgau conteste le classement dans le projet du PLUi en zone 2AUa des parcelles 201,202, 203, 65 et 66 - Section 2 - Demande faite lors de la concertation (n°45)

### 4.3.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 93 ares |

**Analyse de la situation :**

Les parcelles en question se situent en majeure partie en-dehors de l'enveloppe urbaine T0 définie selon les critères du SCoT.

Étant situé en-dehors du T0, le SCoT impose un aménagement d'ensemble sur ce secteur avec une densité minimale de 20 logements par hectare, d'où son classement au sein d'une zone à urbaniser.

Dans le PLU communal, les parcelles étaient effectivement classées en zone UB, au même titre que l'ensemble du secteur 2AUa du PLUi.

Par ailleurs, les terrains en question sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que blé tendre d'hiver.

**Réponse de la collectivité :**

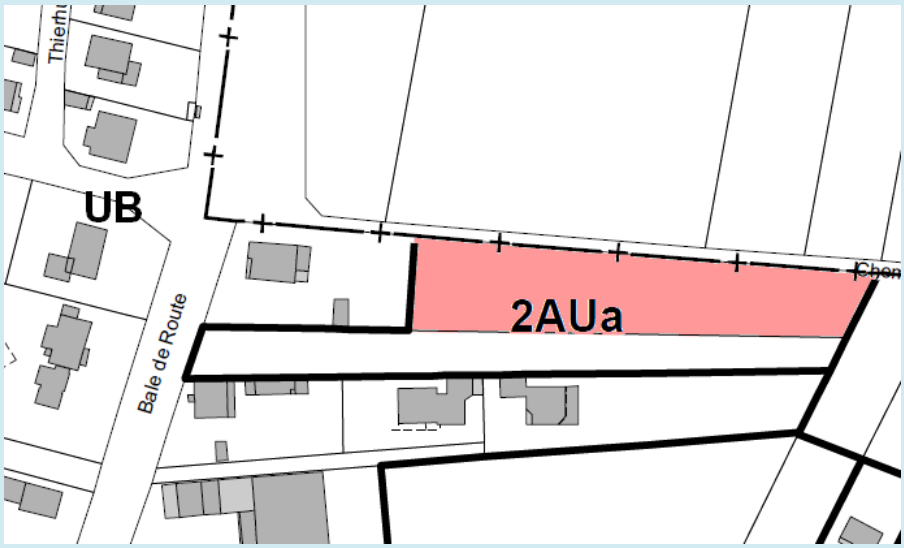
La collectivité répond défavorablement. L'ensemble de la zone en question ne correspond à la définition de la zone urbaine. Le PLUi entend y privilégier un aménagement d'ensemble.

## 4.4. Observation n°46 - La famille ENGASSER – RECK

### 4.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- La famille ENGASSER - RECK de Balgau demande que la parcelle Section 41 N° 29 Route de Bâle (44,43 ares) repasse dans le projet du PLUi en zone “U” (n°46)

### 4.4.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 29 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La partie avant de la parcelle est classée en UB dans le PLUi.<br>La partie arrière quant à elle est classée en 2AUa car elle ne correspond pas à la définition du T0 selon les critères du SCoT.<br>Dans le PLU communal, l’intégralité du secteur 2AUa était classé en zone UB (soit une profondeur constructive de 180 mètres).<br>Cette demande doit être traitée conjointement avec l’observation n°214. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement. Le PLUi entend y privilégier un aménagement d’ensemble. | |

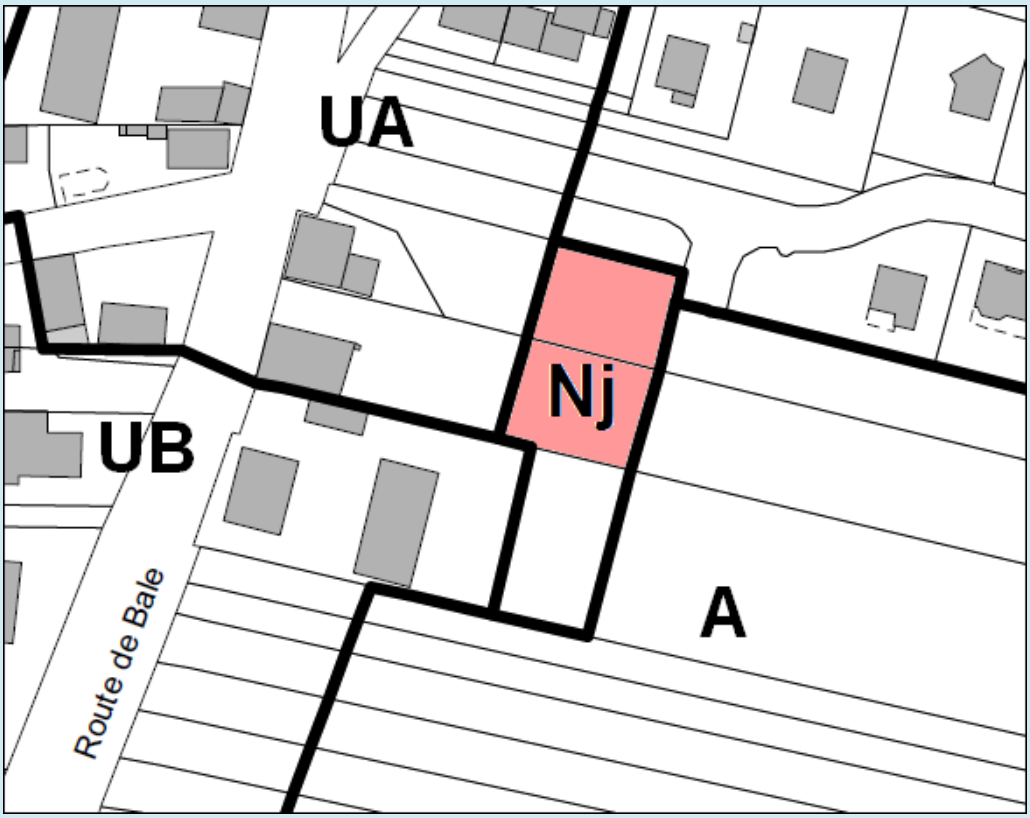
## 4.5. Observations n°47 et 48 - Mme SZCZESNIAK Olivia

### 4.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme SZCZESNIAK Olivia - 31 route de Bâle à Balgau conteste le classement en “Nj” d’une partie de sa propriété Parcelles 139 et 141 Section 16 qui est à ce jour en zone “UA”, terrain acheté en 2018 pour 34 000 € et entouré d’autres constructions (n°47 et 78)

### 4.5.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 8,5 ares |

**Analyse de la situation :**

Les parcelles sont situées en-dehors du T0 établi selon les critères de définition du SCoT.

Dans le PLU communal ces parcelles étaient en UB.

Par ailleurs, les terrains en question sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que prairies permanentes.

**Réponse de la collectivité :**

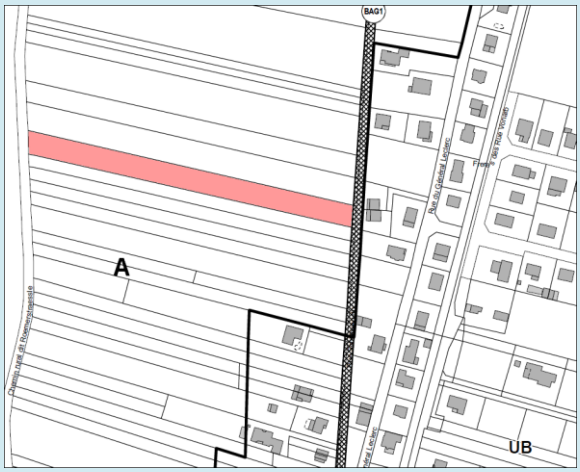
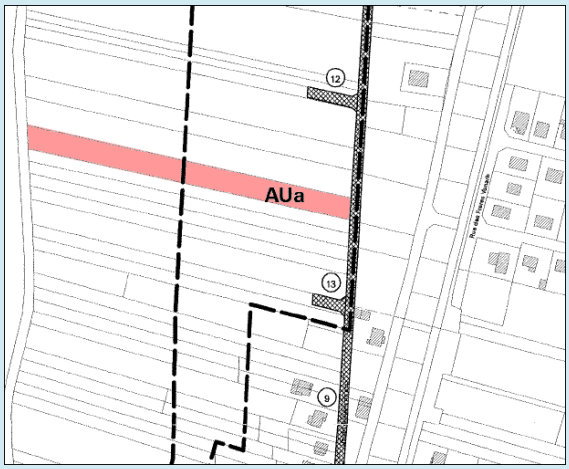
La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains en question sont situés hors T0 et déclarés comme prairies permanentes. Par ailleurs, il est nécessaire de garantir la faisabilité éventuelle d’un projet d’aménagement d’ensemble dans le futur.

## 4.6. Observation n°48 - M.KURY Jean

### 4.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.KURY Jean de Balgau : Conteste le classement en zone agricole “A” de la parcelle 35 Section 34 de 41,90 ares dans le projet du PLUi, qui est actuellement pour moitié dans la zone constructible. Contre le PLUi - Perte estimée à 90 000 € (n°48)

### 4.6.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th>Localisation de la parcelle en question sur le zonage du PLUi arrêté</th><th>Localisation de la parcelle en question sur le zonage du PLU communal</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td colspan="2">41,9 ares</td></tr>
<tr><td colspan="3">Analyse de la situation :<br>Environ 27 ares de la parcelle en question étaient classés en AUa dans le PLU communal de Balgau.<br>La parcelle est située en-dehors du T0 établi selon les critères de définition du SCoT.<br>Par ailleurs, la vocation agricole des terrains semble confirmée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que prairies temporaires de 5 ans ou moins.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité maintient le classement agricole. Les terrains sont situés hors T0 dans une zone à vocation agricole.</td></tr>
</table>

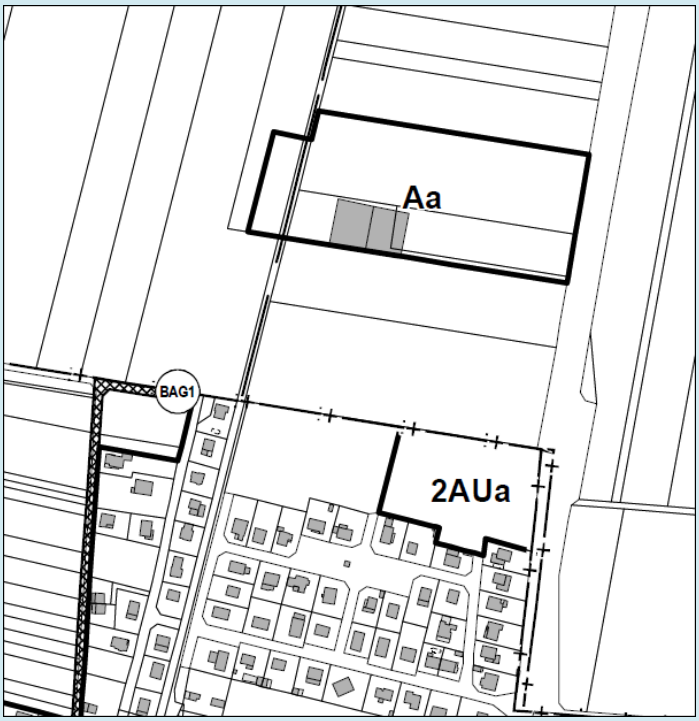
## 4.7. Observation n°48 - SCEA KURY

### 4.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- SCEA KURY de Balgau propriétaire depuis 50 ans d'une bergerie située à Nambsheim : Conteste la création sur le ban de Balgau de l'OAP Rue de Caudecoste en zone UB dans le PLUi et la création de la zone 2AUa contigüe à l'OAP sachant que ces zones se trouvent non loin de la limite communale de Balgau/Nambsheim à 150 mètres environ de la bergerie, le motif étant d'éviter les conflits de voisinage et les nuisances (n°48).

### 4.7.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

La troisième tranche du lotissement communal de Balgau a été classée pour moitié en UB et pour moitié en 2AUa.

Concernant le choix de prioriser le foncier communal à Balgau, plusieurs raisons vont dans ce sens. D'abord la volonté des élus communaux clairement exprimée pendant dans la procédure d'élaboration. Ensuite la logique opérationnelle, s'agissant d'un seul terrain propriété de la commune et directement accessible par des voies aménagées. Au contraire des terrains privés qui présentent encore un parcellaire agricole en lanières. Enfin, l'inscription de ce secteur est nécessaire pour la mise en place du « bonus EcoRhena » : dispositif permettant à la commune d'inscrire du foncier supplémentaire (selon des conditions détaillées dans le rapport justificatif aux pages 54-55). Ainsi, sans l'inscription de ce terrain en bonus, les réductions foncières auraient été encore plus conséquentes dans l'ensemble de la commune.

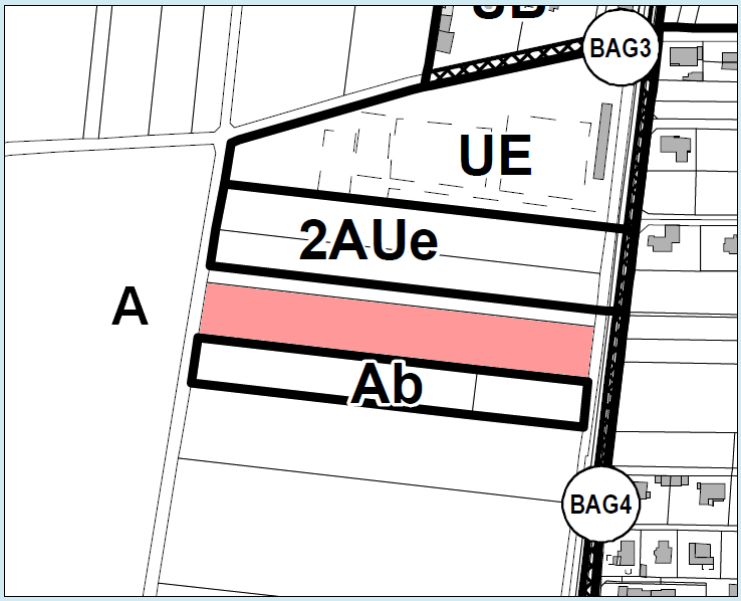
Par ailleurs, rappelons que l'urbanisation de ce terrain communal engendrera des fonds publics qui serviront nécessairement l'intérêt général de la commune. Au contraire d'éventuelles opérations privées.

## 4.8. Observation n°70 - M. Régis GUTHMANN

### 4.8.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Régis GUTHMANN, agriculteur, est propriétaire de la parcelle 204 section 17, et exploitant des parcelles contigües 205 et 206, avec un projet d'acquisition au moins de la 205. La parcelle 204 est classée en A, les 205 et 206 en Ab.
  Il demande de classer l'ensemble en Ab, car il a un projet de serre sur la 204, mais il prévoit également une serre sur la 205. (n°70)

### 4.8.2. Réponse de la collectivité

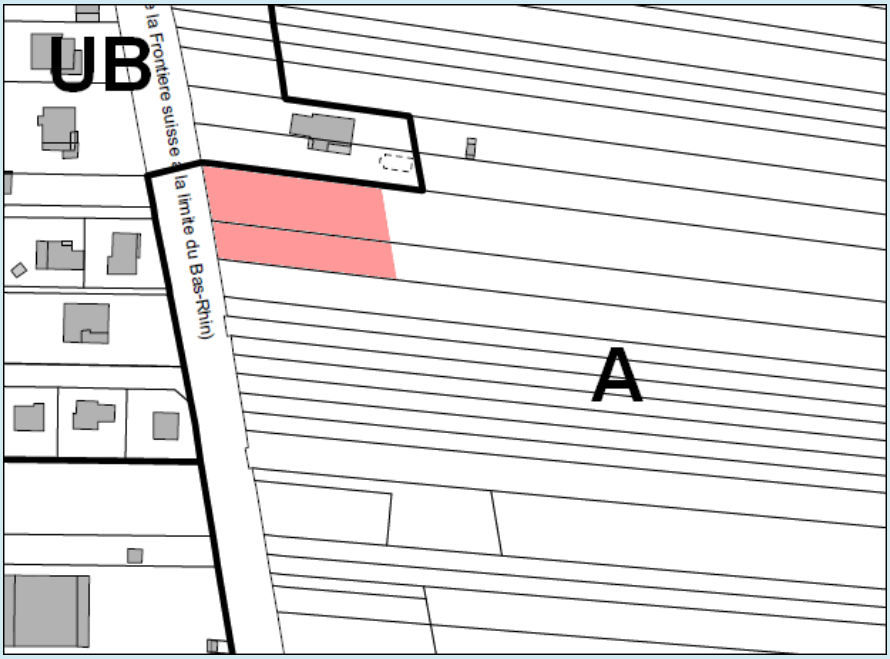
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 72,7 ares |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet une réponse favorable et propose d'étendre le secteur Ab. | |

## 4.9. Observation n°71 - M. KELLER Jean-Paul

### 4.9.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. KELLER Jean-Paul, au nom de la SCEA, demande le classement en UB au lieu de A des parcelles 39 et 41 section 16 sur une profondeur d'environ 50 mètres. (n°71)

### 4.9.2. Réponse de la collectivité

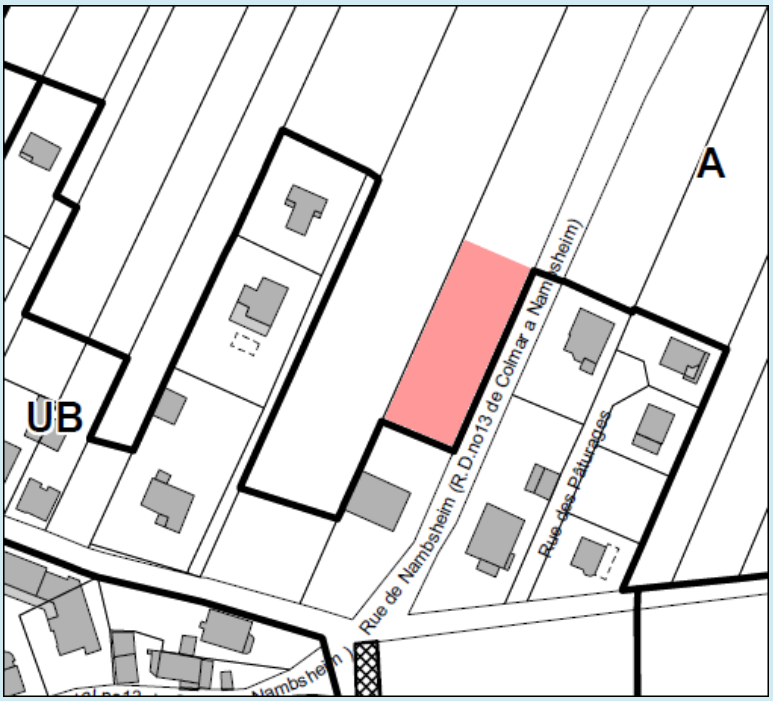
<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>16 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Les terrains ne correspondent pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, les deux parcelles les plus à l'est sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que jachères de 6 ans ou plus.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains en question sont situés hors T0 et ont une vocation agricole. Plus largement, il s'agit de stopper l'urbanisation linéaire et d'éviter la conurbation avec Fessenheim.</td></tr>
</table>

## 4.10. Observation n°72 - M. KELLER Jean-Paul

### 4.10.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. KELLER Jean-Paul demande la réintégration en zone “UB” d’une partie de la parcelle Section 45 N° 130 de 36,78 ares sachant que les réseaux et la desserte existent le long de la route de Nambsheim (n°72)

### 4.10.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 14 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les réseaux sont présents dans la rue de Nambsheim.<br>Les terrains en question ne sont pas exploités en agriculture. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet une réponse favorable. Les réseaux étant présents dans la rue de Nambsheim et les terrains en question n’ayant plus de vocation agricole, ils peuvent être intégrés au T0 et dans la zone UB. | |

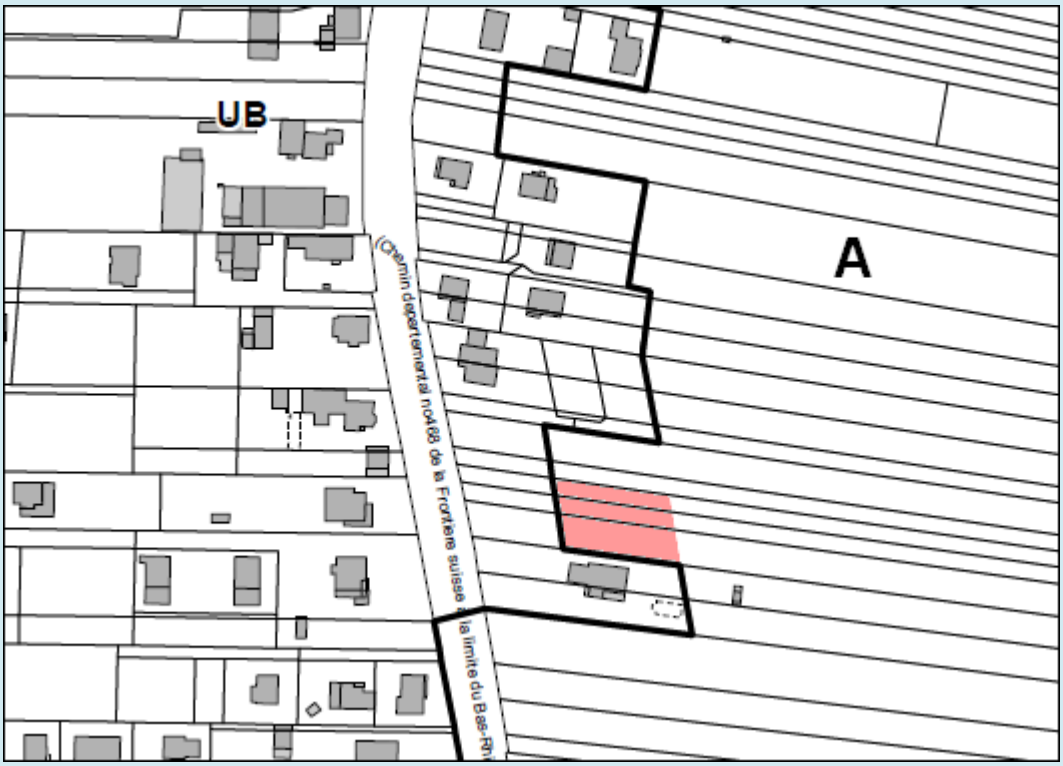
## 4.11. Observation n°49 - MM WEISS Jean-Marc et Jean-Paul

### 4.11.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- MM WEISS Jean-Marc et Jean-Paul - 70 rue de Bâle à Balgau demandent de classer en zone constructible les parcelles 34 - 104 - 134 Section 16 (51 rue de Bâle) sur une profondeur de 70 m comme elles le sont actuellement. Elles sont en effet dans une zone déjà urbanisée sur une profondeur de 70 m au nord et au sud. Ils précisent que ce découpage ne favorise ni la densification, ni la cohérence urbanistique et les objectifs du PLUi. Cela créera des parcelles agricoles inutilisables et déjà affectées aux jachères depuis une vingtaine d'années. (n°49)

### 4.11.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| **Superficie des terrains concernés :** | 9 ares |
|---|---|

**Analyse de la situation :**

La réduction de la profondeur constructible en zone urbaine le long de la rue de Bâle découle directement de la mise en application des prescriptions du SCoT. En effet le SCoT demande de limiter l'urbanisation linéaire, et de s'appuyer sur des profondeurs de 30 mètres.

**Extrait du DOO du SCoT page 26 :**

Afin de limiter l'urbanisation linéaire et d'encourager à la densification, un ajustement de l'enveloppe urbanisée est toléré. Les espaces non urbanisés sur une profondeur de 30 m par rapport à l'alignement de la voie, peuvent être intégrés à l'enveloppe urbanisée s'ils répondent aux 3 conditions cumulatives suivantes :

- être situés le long de voies viabilisées et suffisamment calibrées
- être obligatoirement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée
- être inférieurs à 1 hectare d'un seul tenant (la référence cadastrale faisant foi)

Par ailleurs, la quasi-totalité des terrains qui ont vu leur profondeur constructible réduite, sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que jachères de 6 ans ou plus.

**Réponse de la collectivité :**

Réponse défavorable. La réduction des profondeurs constructibles en zone urbaine le long de la rue de Bâle, découle directement de l'application des prescriptions du SCoT concernant la limitation de l'urbanisation linéaire et la définition des enveloppes urbaines T0.

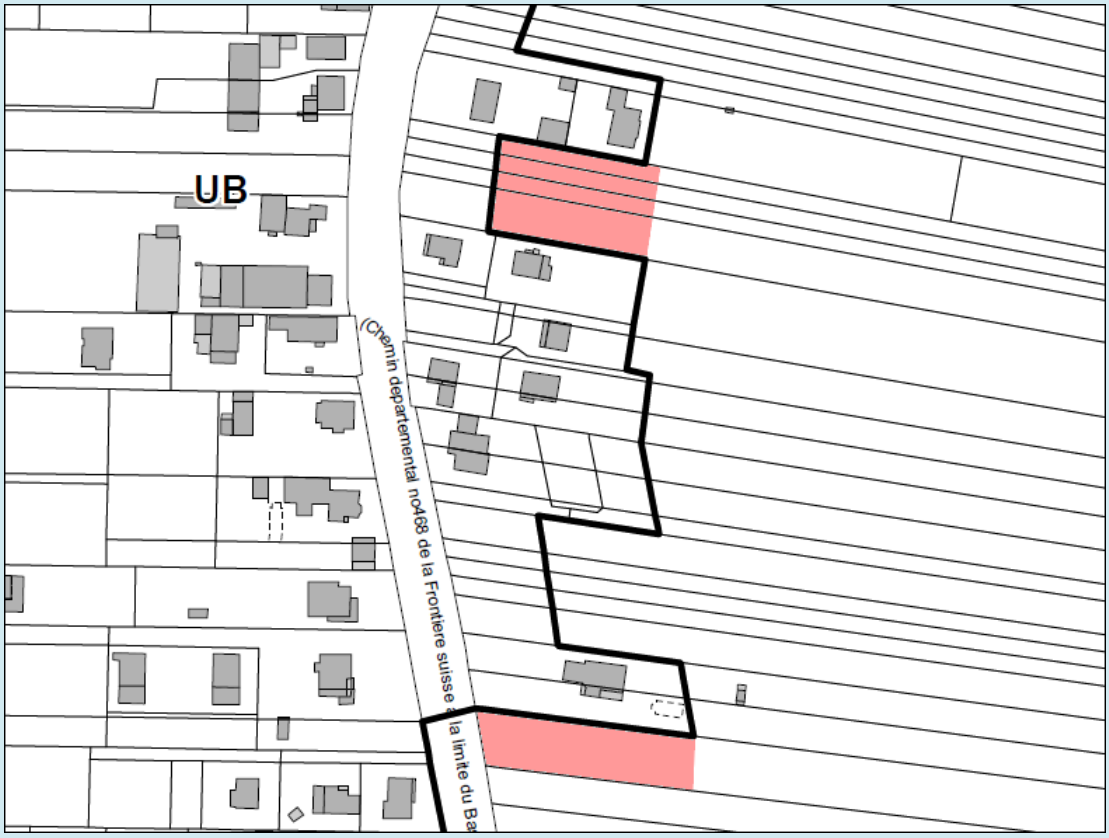
## 4.12. Observation n°50 - M. BIXEL Bernard

### 4.12.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. BIXEL Bernard demande de même que les parcelles n° 23 - 24 - 25 - 26 et 165 Section 16 soient constructibles et sur une profondeur de 70 mètres (n°50)

### 4.12.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 27,8 ares |

**Analyse de la situation :**

La réduction de la profondeur constructible en zone urbaine le long de la rue de Bâle découle directement de la mise en application des prescriptions du SCoT. En effet le SCoT demande de limiter l'urbanisation linéaire, et de s'appuyer sur des profondeurs de 30 mètres.

**Extrait du DOO du SCoT page 26 :**

Afin de limiter l'urbanisation linéaire et d'encourager à la densification, un ajustement de l'enveloppe urbanisée est toléré. Les espaces non urbanisés sur une profondeur de 30 m par rapport à l'alignement de la voie, peuvent être intégrés à l'enveloppe urbanisée s'ils répondent aux 3 conditions cumulatives suivantes :

- être situés le long de voies viabilisées et suffisamment calibrées
- être obligatoirement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée
- être inférieurs à 1 hectare d'un seul tenant (la référence cadastrale faisant foi)

Par ailleurs, la quasi-totalité des terrains qui ont vu leur profondeur constructible réduite, sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que luzerne ou jachères de 6 ans ou plus

**Réponse de la collectivité :**

Réponse défavorable. La réduction des profondeurs constructibles en zone urbaine le long de la rue de Bâle, découle directement de l'application des prescriptions du SCoT concernant la limitation de l'urbanisation linéaire et la définition des enveloppes urbaines T0.

## 4.13. Observation n°51 - Mmes MAURER Chantal et PAULI Fabienne

### 4.13.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mmes MAURER Chantal et PAULI Fabienne ne sont pas d'accord avec le nouveau plan concernant le classement de la parcelle Section 16 N°13 (n°51)

### 4.13.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**

| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 37,4 ares (dont environ 3 ares retirés de la zone U par rapport au PLU communal) |

**Analyse de la situation :**

La réduction de la profondeur constructible en zone urbaine le long de la rue de Bâle découle directement de la mise en application des prescriptions du SCoT. En effet le SCoT demande de limiter l'urbanisation linéaire, et de s'appuyer sur des profondeurs de 30 mètres.

**Extrait du DOO du SCoT page 26 :**

Afin de limiter l'urbanisation linéaire et d'encourager à la densification, un ajustement de l'enveloppe urbanisée est toléré. Les espaces non urbanisés sur une profondeur de 30 m par rapport à l'alignement de la voie, peuvent être intégrés à l'enveloppe urbanisée s'ils répondent aux 3 conditions cumulatives suivantes :

- être situés le long de voies viabilisées et suffisamment calibrées
- être obligatoirement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée
- être inférieurs à 1 hectare d'un seul tenant (la référence cadastrale faisant foi)

Par ailleurs, la quasi-totalité des terrains qui ont vu leur profondeur constructible réduite, sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que luzerne.

**Réponse de la collectivité :**

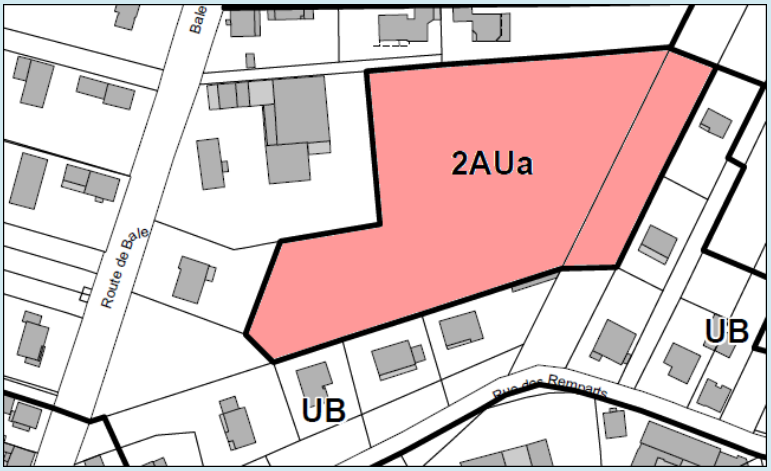
Réponse défavorable. La réduction des profondeurs constructibles en zone urbaine le long de la rue de Bâle, découle directement de l'application des prescriptions du SCoT concernant la limitation de l'urbanisation linéaire et la définition des enveloppes urbaines T0.

## 4.14. Observation n°52 - M. ENGASSER Michel

### 4.14.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. ENGASSER Michel conteste la création de la zone 2AUa au 7 et 9 route de Bâle compte tenu de son projet d'extension des bâtiments agricoles et de création d'un atelier de "Vente directe à la Ferme". Il n'envisage pas pour l'instant une sortie d'exploitation comme le préconise la CCPRB. Il soulève des zones constructibles de terrains ont été supprimées dans la rue des Remparts, une bande impossible à cultiver où une zone 2AUa aurait sa place au lieu de rogner sur le foncier agricole (n°52).

### 4.14.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 1,2 ha |
| **Analyse de la situation :**<br>Le reclassement de la zone 2AUa en secteur agricole constructible pourrait répondre au projet agricole. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond favorablement, afin de permettre le projet agricole porté par M. ENGASSER, le secteur ainsi que les constructions existantes seront classés en Aa. | |

## 4.15. Observation n°53 - M. JECKER Rémy

### 4.15.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. JECKER Rémy Balgau demande que les parcelles Rue des Remparts soient classées sur toute leur longueur en zone “U” et non en “A”. De même pour la parcelle Section 17 N° 100 longeant le lotissement Hardtfeld et la partie avant des parcelles bordant la route de Bâle Côté Est jusqu’à la limite de Fessenheim. (n°53)

### 4.15.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**

| **Superficie des terrains concernés :** | 2,8 ha |
|---|---|

**Analyse de la situation :**

La réduction de la profondeur constructible en zone urbaine le long de la rue des Remparts découle directement de la mise en application des prescriptions du SCoT. En effet le SCoT demande de limiter l’urbanisation linéaire, et de s’appuyer sur des profondeurs de 30 mètres.

**Extrait du DOO du SCoT page 26 :**

Afin de limiter l’urbanisation linéaire et d’encourager à la densification, un ajustement de l’enveloppe urbanisée est toléré. Les espaces non urbanisés sur une profondeur de 30 m par rapport à l’alignement de la voie, peuvent être intégrés à l’enveloppe urbanisée s’ils répondent aux 3 conditions cumulatives suivantes :

- être situés le long de voies viabilisées et suffisamment calibrées
- être obligatoirement à l’intérieur de l’enveloppe urbanisée
- être inférieurs à 1 hectare d'un seul tenant (la référence cadastrale faisant foi)

De plus, dans le PLU communal ces parcelles n’étaient pas classées en UB sur toute leur profondeur, mais sur environ 130 m.

Par ailleurs, la plupart des terrains qui ont vu leur profondeur constructible réduite, sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que jachères ou fourrages.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet une réponse défavorable (hors parcelle concernée par l’observation n°72). Les terrains en question se situent hors du T0.

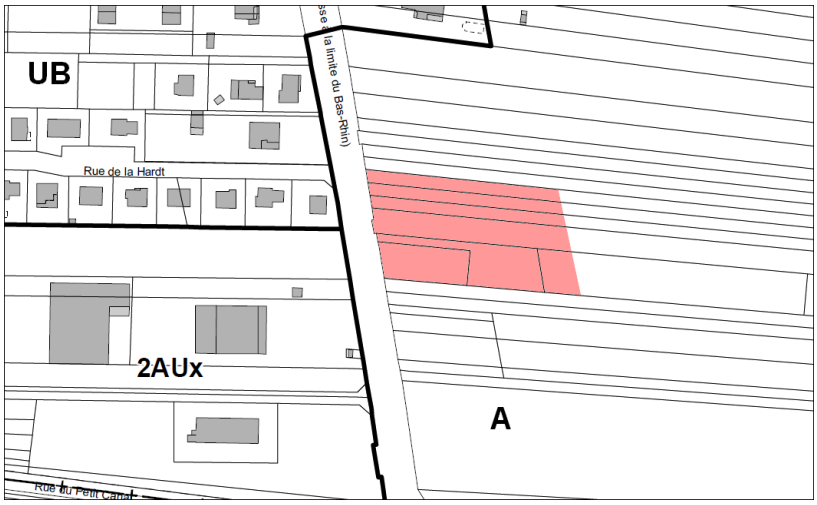
La réduction des profondeurs constructibles en zone urbaine le long de la rue des Remparts, découle directement de l'application des prescriptions du SCoT concernant la limitation de l'urbanisation linéaire et la définition des enveloppes urbaines T0.

## 4.16. Observations n°44, 142 et 163 - Collectif du “CLOS DU PETIT BOIS”

### 4.16.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Collectif du “CLOS DU PETIT BOIS” - WEISS Serge et Carmen - Jacques MAURER ENGASSER Hélène par procuration à Pierre ENGASSER - SCHELCHER Dominique : Constatent que leur projet de construction est encore faisable selon le PLU actuel. Leurs parcelles Section 16 n° 46-47-48-49 et Section 19 n° 172-173 sont classées en majeure partie en zone “UB”. Le projet de PLUI classe ces parcelles en zone “A”. Un certificat d’urbanisme opérationnel leur a été délivré en Septembre 2019 respectivement sous les n° CU 068 016 19 A00017 - 15 - 14 -17. Néanmoins un sursis à statuer leur a été opposé par la Commune de Balgau (n°44)
  Cabinet SOLER-COUTEAUX & Associés de Schiltigheim : Le Cabinet d’Avocats désigné par les mandants cités dans l’observation n°44 demande par conséquent que les parcelles actuellement en zone constructible “UB” dans leur majeure partie ne soient pas classées en zone agricole par le projet du PLUi. Les demandes d’autorisation d’urbanisme sollicitées doivent donc être instruites sur la base de la réglementation en vigueur au 15/09/2019. (n°44, 142 et 163)

### 4.16.2. Réponse de la collectivité

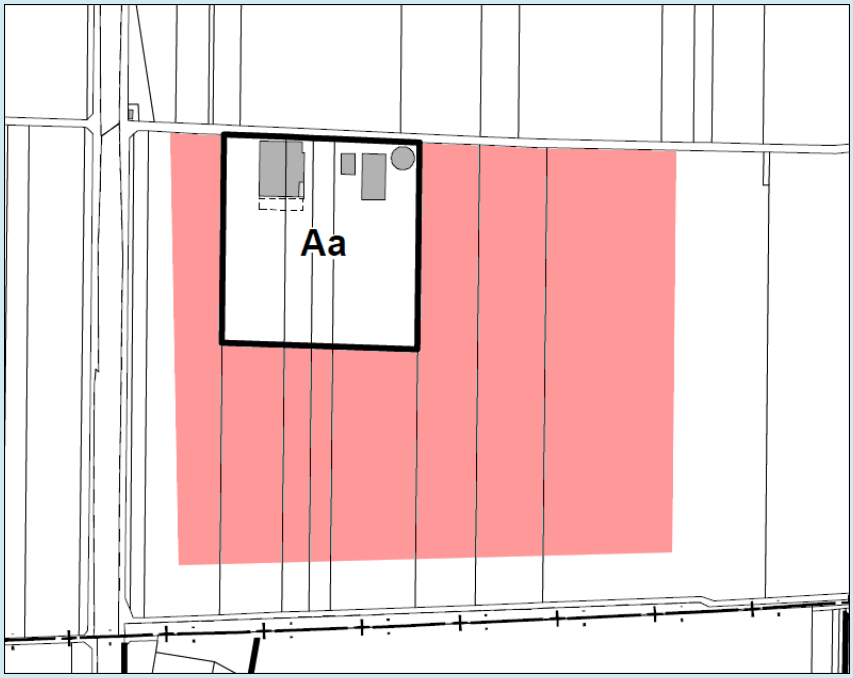
| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 50 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les parcelles en question ne correspondent pas à la défitinion du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, la vocation agricole des terres semble confirmée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 selon plusieurs types de cultures et/ou de jachères de plus de 6 ans. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement.<br>Conformément à l’article L410-1 du code de l’urbanisme, le certificat d’urbanisme mentionne bien la possibilité du sursis à statuer. D’après l’arrêt du Conseil d’Etat du 18/12/2017, un certificat ne cristallise pas de possibilité de faire lorsqu’il mentionne la possibilité de surseoir. | |

## 4.17. Observation n°204 - SCI LIENHART Jeannot

### 4.17.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- SCI LIENHART Jeannot - SCEA LIENHART Jeannot - EARL Les Poules de Hardt - Exploitation LIENHART Sandra : Pour le 1er site ils demandent une modification de zonage sur des parcelles concernant leur exploitation actuellement en Aa, une partie d'un bâtiment étant hors de ce zonage sur la section 44 parcelle 77. Cette situation ne leur permettra plus de développer leurs activités. Ils sollicitent un changement de zonage pour envisager un projet de porcherie sur paille hors du périmètre attribué.

### 4.17.2. Réponse de la collectivité

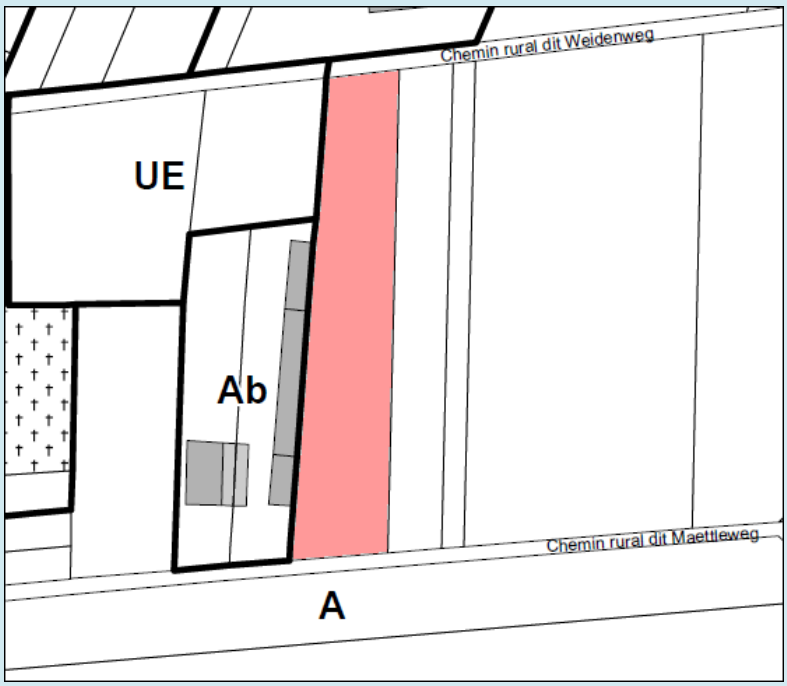
<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie concernée :</td><td>Environ 14 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Un hangar non cadastré apparait sur la photo aérienne.<br>Le particulier fait part d'un projet directement à l'Est des bâtiments existants.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse favorable sur le principe d'extension du secteur Aa. Il reste à définir les surfaces correspondant aux besoins réels. La collectivité prendra contact avec les requérants pour définir leurs projets.</td></tr>
</table>

### 4.17.3. Extrait du procès-verbal de synthèse (suite)

- Le second site ne leur permettra plus de se développer ou de prévoir une extension les limites de la zone “Ab” devenant trop restreinte (n°204)

### 4.17.4. Réponse de la collectivité (suite)

- Mme MEYER Stéphanie, propriétaire de la parcelle 185 section 2, demande que la zone 2AUa située entre la rue Mittelhardt et la rue Oberhardt soit versée en zone UB (n°284).

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 43,6 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La parcelle situe en partie sous le passage de lignes électriques. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement, et propose de rencontrer les requérants pour étudier la possibilité de regrouper leurs projets dans le secteur Aa (voir point précédent). | |

## 4.18. Observation n°285 - M.WEISS Jean-Paul

### 4.18.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.WEISS Jean-Paul propriétaire des parcelles n°36, 104 et 134 section 16, demande qu'elles soient classées en zone UB sur une profondeur de 40 m (prolongation de la zone UB à l'arrière). Il précise qu'il a déposé un permis de lotir sur lequel il a eu un sursis à statuer (n° 44/2020 en date du 22.07.2020). (n°285).

### 4.18.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**
Cette observation rejoint l'observation n°49. Prière de se reporter à l'observation n°49 pour voir la réponse de la collectivité.

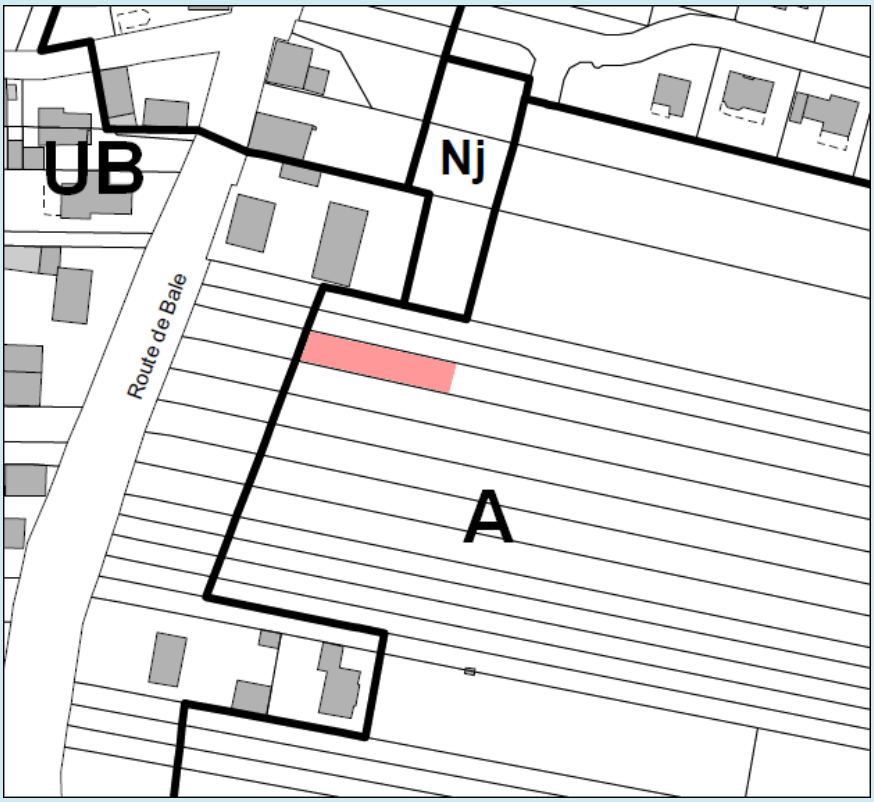
## 4.19. Observation n°287 - Mme MININGER Mireille

### 4.19.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme MININGER Mireille propriétaire de la parcelle n°11 section 16 (35,17 ares) souhaite que la zone A soit réduite au niveau de sa parcelle. Demande également que la zone UB soit plus importante afin de garder la constructibilité prévue initialement sur une profondeur de 70 m du fait de la forte déclivité du terrain (n°287)

### 4.19.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie concernée :** | Un peu plus de 3 ares |

**Analyse de la situation :**

La partie avant de la parcelle a été classées en UB sur environ 30 mètres conformément aux règles de définition de l'enveloppe T0 du SCoT.

La partie arrière ne correspondant pas au T0, elle a été classée en A.

**Réponse de la collectivité :**

Réponse défavorable. La réduction des profondeurs constructibles en zone urbaine le long de la rue de Bâle, découle directement de l'application des prescriptions du SCoT concernant la limitation de l'urbanisation linéaire et la définition des enveloppes urbaines T0.

## 4.20. Observation n°211 - M. ENGASSER Jean-Paul

### 4.20.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

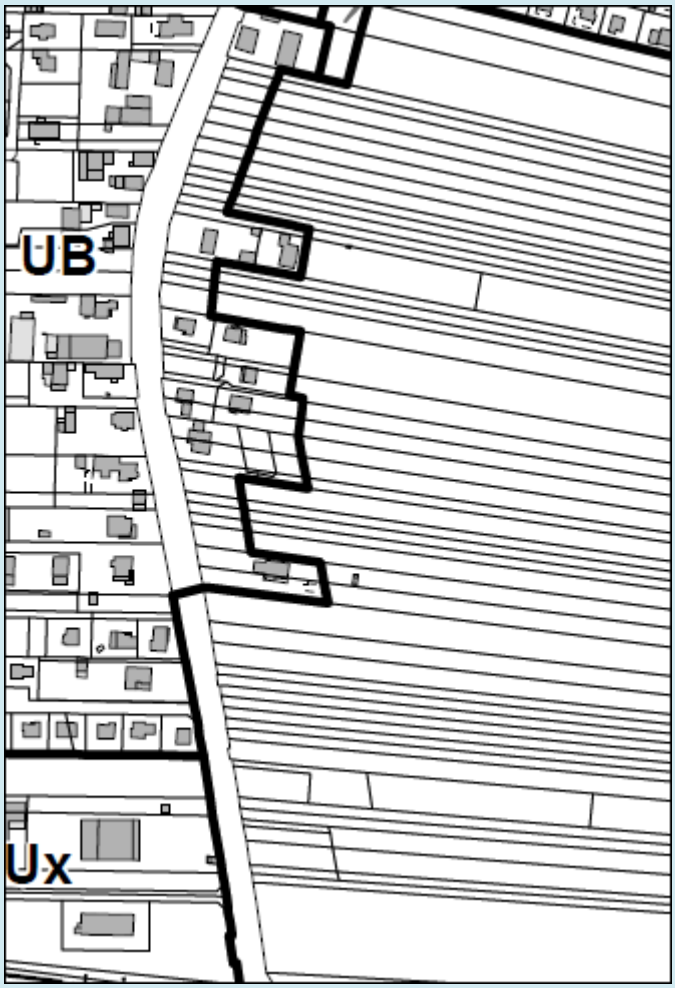
- M. ENGASSER Jean-Paul exprime son opposition au PLUI, et estime avoir été injustement traité, ses terrains constructibles situés Hinter der Herrenmauer et route de Bâle passant en zone 2AU et en terre agricole, alors qu'ils sont entourés de constructions et de terrains constructibles. Le premier est inexploitable en terre agricole vu la proximité des maisons, le second, réservé au développement de la ferme devient interdit de développement agricole après de lourds investissements il y a moins de 10 ans et un projet en cours.
  De plus, dans un souci de préservation de l'environnement et des terres agricoles, il trouve aberrant que la commune décide de rendre constructible un terrain arable de 2 hectares pour agrandir le lotissement au nord, terrain classé en AU et non en UB actuellement. C'est d'autant plus incompréhensible que M. Kury agrandit son élevage ovin à proximité. (n°211)

### 4.20.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**

Secteur dit « Hinter der Herrenmauer »

Route de Bâle :




**Analyse de la situation :**

Concernant le secteur Hinter der Herrenmauer :

La réduction de la profondeur constructible en zone urbaine dans le secteur découle directement de la mise en application des prescriptions du SCoT. En effet le SCoT demande de limiter l'urbanisation linéaire, et de s'appuyer sur des profondeurs de 30 mètres.

**Extrait du DOO du SCoT page 26 :**

Afin de limiter l'urbanisation linéaire et d'encourager à la densification, un ajustement de l'enveloppe urbanisée est toléré. Les espaces non urbanisés sur une profondeur de 30 m par rapport à l'alignement de la voie, peuvent être intégrés à l'enveloppe urbanisée s'ils répondent aux 3 conditions cumulatives suivantes :

- être situés le long de voies viabilisées et suffisamment calibrées
- être obligatoirement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée
- être inférieurs à 1 hectare d'un seul tenant (la référence cadastrale faisant foi)

De plus, dans le PLU communal ces parcelles n'étaient pas classées en UB sur toute leur profondeur, mais sur environ 130 m.

Par ailleurs, la plupart des terrains qui ont vu leur profondeur constructible réduite, sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que luzerne ou jachères.

Concernant la route de Bâle :

Les parcelles en question ne correspondent pas à la défitinion du T0 donnée par le SCoT.

Les parcelles en question ne correspondent pas à la définiton de la zone urbaine selon le Code de l'urbanisme. Leur éventuel ouverture à l'urbnaisation reviendrait à encourager l'urbanisarion linaire, ce qui est contraire aux préceptes du SCoT.

De plus, hormis le petit boisement protégé, la quasi-totalité des terrains en question sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que cultures céréalières, luzerne ou jachères. La vocation agricole des terres semble bien attestée.

**Réponse de la collectivité :**

Concernant le secteur dit « Hinter der Herrenmauer » :

Pour la zone 2AUa, les terrains seront reversés en Aa afin de permettre le projet agricole demandé par M. Michel ENGASSER (voir observation n°52).

Pour les autres terrains, la collectivité a déjà répondu (voir observation n°53).

Concernant la route de Bâle :

La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains en question ont une vocation agricole. Plus largement, il s'agit de stopper l'urbanisation linéaire et d'éviter la conurbation avec Fessenheim.

Enfin, la troisième tranche du lotissement communal de Balgau a été classée pour moitié en UB et pour moitié en 2AUa.

Concernant le choix de prioriser le foncier communal à Balgau, plusieurs raisons vont dans ce sens. D'abord la volonté des élus communaux clairement exprimée pendant dans la procédure d'élaboration. Ensuite la logique opérationnelle, s'agissant d'un seul terrain propriété de la commune et directement accessible par des voies aménagées. Au contraire des terrains privés qui présentent encore un parcellaire agricole en lanières. Enfin, l'inscription de ce secteur est nécessaire pour la mise en place du « bonus EcoRhena » : dispositif permettant à la commune d'inscrire du foncier suppléme (selon des conditions détaillées dans le rapport justificatif aux pages 54-55). Ainsi, sans l'inscription de ce terrain en bonus, les réductions foncières auraient été encore plus conséquentes dans l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, rappelons que l'urbanisation de ce terrain communal engendrera des fonds publics qui serviront nécessairement l'intérêt général de la commune. Au contraire d'éventuelles opérations privées.

## 4.21. Observation n°214 - M. JECKER Roger

### 4.21.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

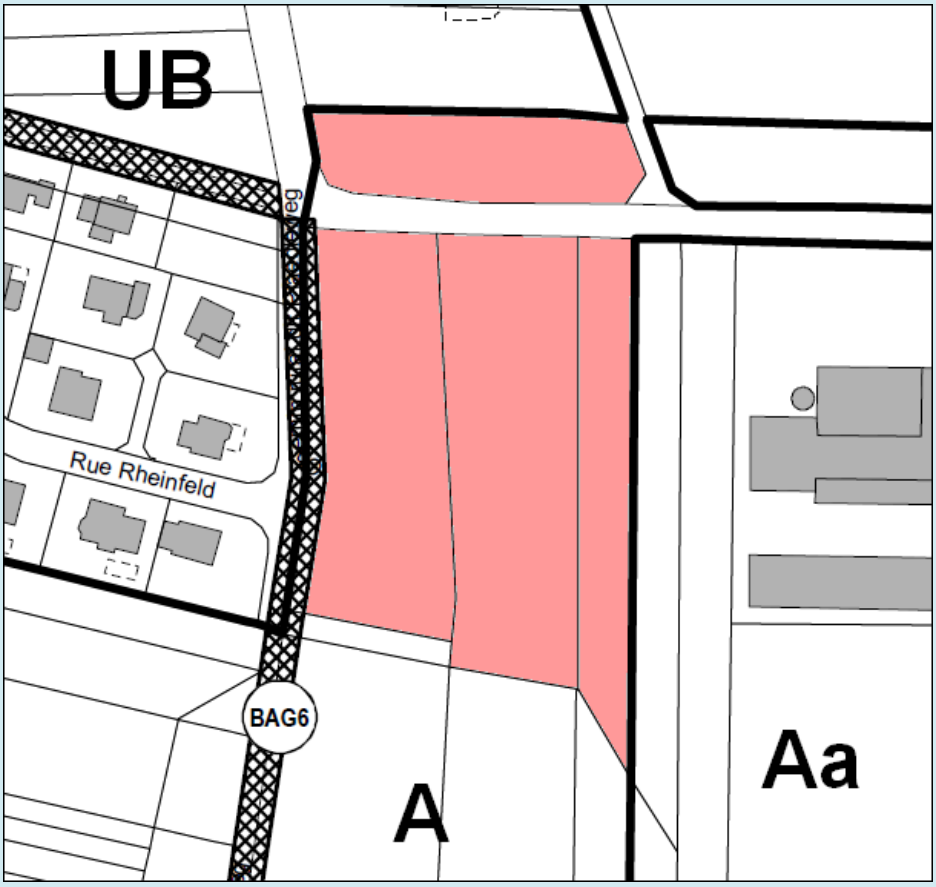
- M. JECKER Roger de Baltzenheim, indivisaire de plusieurs parcelles à Balgau demande que les parcelles suivantes, qui sont dans notre famille depuis plusieurs générations et ont généré de frais de succession, restent dans le périmètre constructible et non en zone A
    - Lieu-dit Weihergarten section 45 n° 100
    - Lieu-dit Hinter der Herrenmauer section 45 n° 1-6
    - Lieu-dit Niederfeld auf die Strasse section 41 n° 30
    - Lieu-dit Ober Rheinfeld Lange Zug section 16 n° 58 et 60
    - Lieu-dit Ober Hartfeld auf die Strasse section 17 n° 100

  Il déplore le manque d'information et de concertation de la population (214).

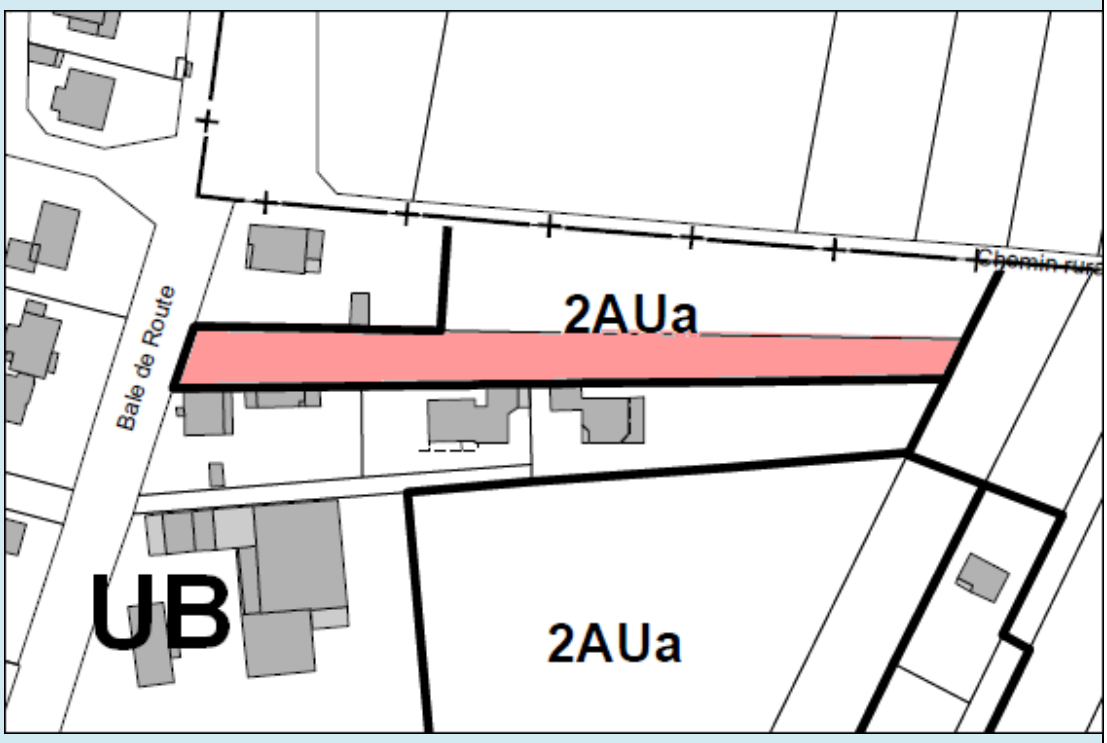
### 4.21.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**

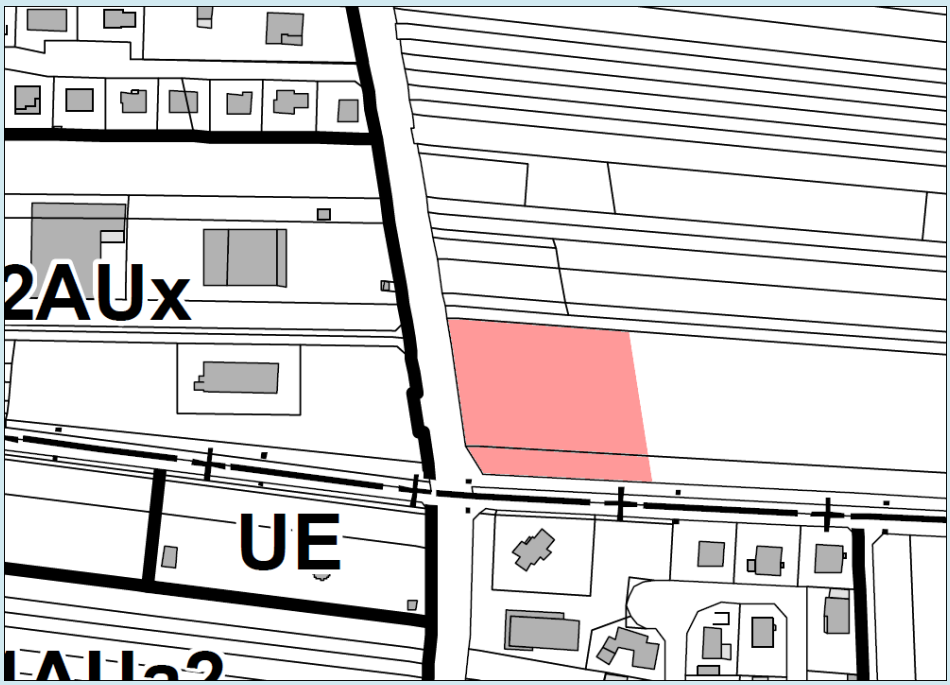
Parcelles n°100/1-6 section 45 :



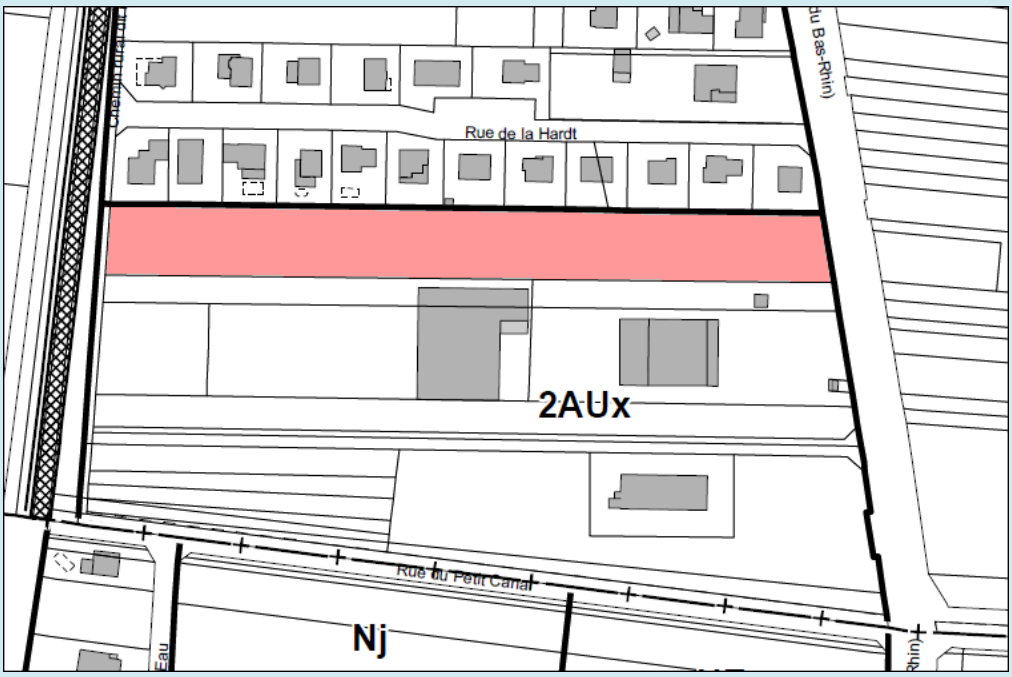
Parcelle n°30 section 41 :




Parcelles n°58 et 60 section 16 :



Parcelle n°100 section 17 :




| | |
|---|---|
| **Superficie concernée :** | Parcelles n°100/1-6 section 45 : 97 ares<br>Parcelle n°30 section 41 : 22 ares<br>Parcelles n°58 et 60 section 16 : 43 ares<br>Parcelle n°100 section 17 : 60 ares |

**Analyse de la situation :**

<u>Concernant les parcelles n°100/1-6 section 45 :</u>

Ces terrains ne correspondent pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.

Seules la parcelle la plus au Nord était classée en UB dans le PLU communal. Les trois parcelles au Sud étaient déjà classées en zone agricole.

Par ailleurs, l'ensemble de ces parcelles sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que divers et jachères.

Ils sont situés dans un périmètre de réciprocité agricole d'une ICPE.

<u>Concernant la parcelle n°30 section 41 :</u>

Cette demande doit être traitée conjointement avec l'observation n°46.

Par ailleurs, la parcelle en question est déclarée au Registre Parcelleaire Graphique de 2019 en tant que jachère de 6 ans ou plus.

<u>Concernant les parcelles n°58 et 60 section 16 :</u>

Les parcelles en question ne correspondent pas à la défitinion du T0 donnée par le SCoT.

Les parcelles en question ne correspondent pas à la définiton de la zone urbaine selon le Code de l'urbanisme. Leur éventuel ouverture à l'urbnaisation reviendrait à encourager l'urbanisarion linaire, ce qui est contraire aux préceptes du SCoT.

De plus, hormis le petit boisement protégé, la quasi-totalité des terrains en question sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que luzerne et maïs. La vocation agricole des terres semble bien attestée.

<u>Concernant la parcelle n°100 section 17 :</u>

Cette parcelle est située en-dehors du T0 délimité selon les règles du SCoT.

De plus, elle ne correspond pas à la définition de la zone urbaine du Code de l'urbanisme.

| |
|---|
| Par ailleurs, la parcelle en question est déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que luzerne. |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Concernant les parcelles n°100/1-6 section 45 :<br>La collectivité répond défavorablement. Les parcelles sont situées dans un périmètre de réciprocité agricole d'une ICPE qui rend de fait les terrains inconstructibles.<br>Concernant la parcelle n°30 section 41 :<br>La collectivité répond défavorablement. Le PLUi entend y privilégier un aménagement d'ensemble.<br>Concernant les parcelles n°58 et 60 section 16 :<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains en question ont une vocation agricole. Plus largement, il s'agit de stopper l'urbanisation linéaire et d'éviter la conurbation avec Fessenheim.<br>Concernant la parcelle n°100 section 17 :<br>La collectivité répond défavorablement. La parcelle ne répond pas aux caractéristiques nécessaires pour un classement en U à des fins d'habitat. Sa vocation 2AUx est encore confirmée par les demandes de développement d'activités que connait le secteur. |

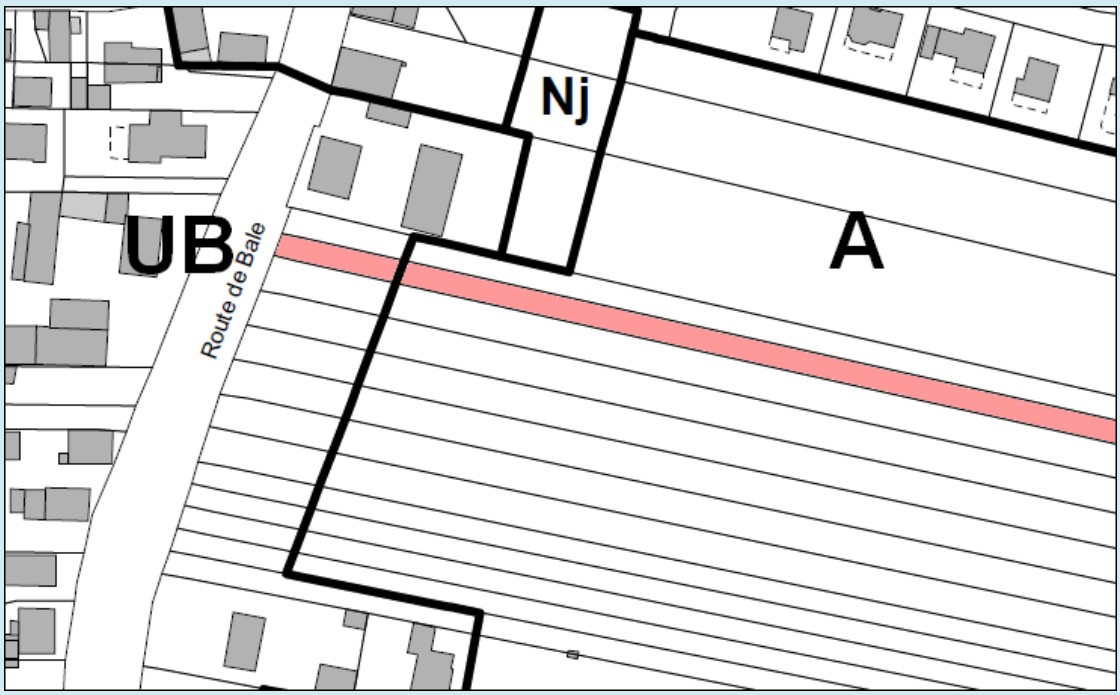
## 4.22. Observation n°274 - M. et Mmes Huguette DANGEL, Serge WEISS et Chantal MAENNER

### 4.22.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mmes Huguette DANGEL, Serge WEISS et Chantal MAENNER contestent le classement de la zone où se trouve leur parcelle 96/10 section 16 Ober Rheinfeld, et demandent de revoir le projet.(n°274)

### 4.22.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Analyse de la situation :**

La partie avant de la parcelle a été classées en UB sur environ 30 mètres conformément aux règles de définition de l'enveloppe T0 du SCoT.

La partie arrière ne correspondant pas au T0, elle a été classée en A.

Par ailleurs, la totalité de la parcelle est déclarée au Registre Parcellaire Graphique de 2019 comme jachère de 6 ans ou plus.

**Réponse de la collectivité :**

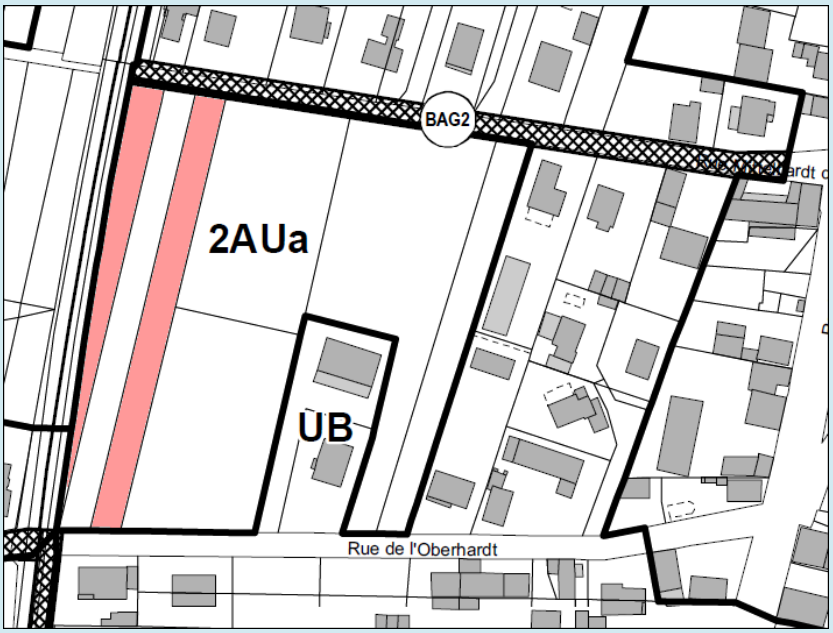
Réponse défavorable. La réduction des profondeurs constructibles en zone urbaine le long de la rue de Bâle, découle directement de l'application des prescriptions du SCoT concernant la limitation de l'urbanisation linéaire et la définition des enveloppes urbaines T0.

## 4.23. Observation n°248 - Mme Valérie WEISS

### 4.23.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme Valérie WEISS propriétaire de la parcelle Section 2 N° 204 et de la parcelle N°185 en indivision sont classées actuellement en zone “UB”. Elle sollicite la réintégration de ces parcelles en zone constructible dans le projet du PLUi sachant que les accès et réseaux sont en place et un projet de remembrement en cours (n°248).

### 4.23.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 23 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les parcelles en question se situent en majeure partie en-dehors de l’enveloppe urbaine T0 définie selon les critères du SCoT.<br>Étant situé en-dehors du T0, le SCoT impose un aménagement d’ensemble sur ce secteur avec une densité minimale de 20 logements par hectare, d’où son classement au sein d’une zone à urbaniser.<br>Dans le PLU communal, les parcelles étaient effectivement classées en zone UB, au même titre que l’ensemble du secteur 2AUa du PLUi.<br>Par ailleurs, la parcelle 204 en question est déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que blé. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement. L’ensemble de la zone en question ne correspond à la définition de la zone urbaine. Le PLUi entend y privilégier un aménagement d’ensemble. | |

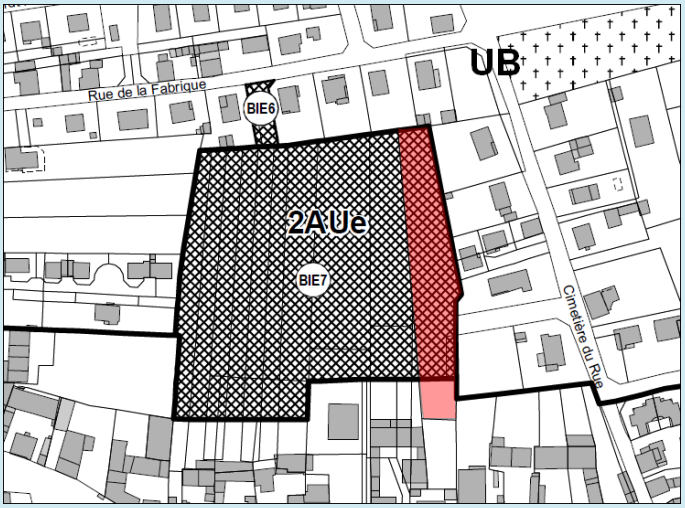
# 5. BIESHEIM

## 5.1. Observations n°122 et 171 - Mme MISCHLER Clarisse

### 5.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme MISCHLER Clarisse renouvelle sa demande faite par lettre du 21/10/19 dans le cadre de la concertation préalable, de sortir une partie des parcelles 260 et 261 section 1 de la zone 2AUe (au centre du village). Cette demande est récurrente depuis près de 50 ans.
  Elle se demande quel est le projet communal sur cette zone, et souhaite une négociation avec la commune.
  Cette demande est précisée par M. Arnaud Verdin du cabinet d'avocats dôme avocats. Il rappelle que M. Serge MISCHLER est propriétaire de trois parcelles contiguës cadastrées Section 1 n°190, 260 et 261 à BIESHEIM.
  Il ressort du projet de plan de zonage du PLUi arrêté que l'entière parcelle n°260 et une partie de la parcelle 261 sont classées en zone 2AUe. L'entière parcelle n°260 et une partie de la parcelle n°261 sont également inscrites dans l'emplacement réservé n°7 prévu au profit de la commune de BIESHEIM.
  Il demande que la partie de la parcelle n°261 concernée par ll'ER BIE7 et l'entière parcelle 260 ne soient plus inscrites dans celui-ci. Il demande également que deux parties des parcelles 260 et 261 soient classées en zone urbaine constructible et non en zone 2AUe. (n°171 et 122)

### 5.1.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 28,5 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La parcelle n°260 et la partie nord de la n°261 sont classées en zone 2AUe et sont couvertes par l'emplacement réservé BIE7 au bénéfice de la commune.<br>L'opération désignée est « Création d'équipements communaux dans un secteur 2AUe ».<br>Dans le PLU communal, l'emplacement réservé est déjà existant. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement. Le projet prévu comprend notamment un parc public et une résidence sénior. Les réflexions sont en cours dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT). | |

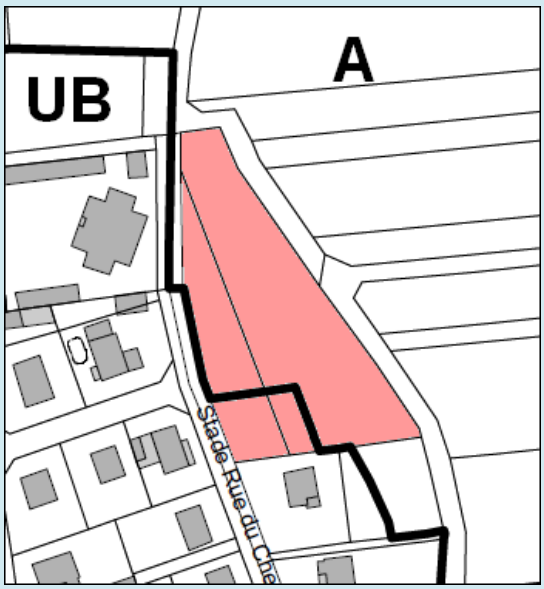
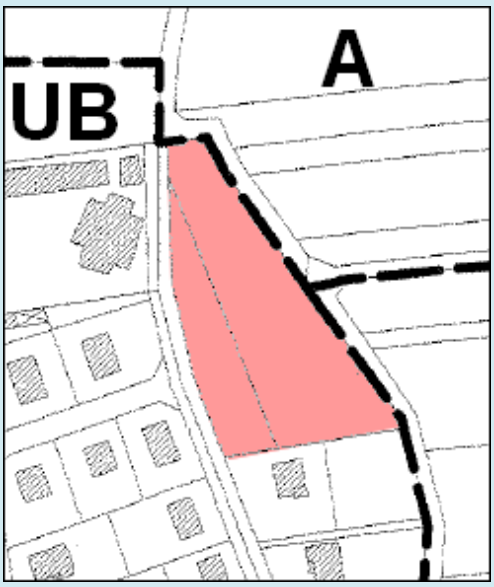
Par ailleurs la maîtrise foncière communale est largement avancée sur le secteur.

## 5.2. Observation n°123 - M. et Mme HOFFER Richard et Denise

### 5.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme HOFFER Richard et Denise s'étonnent de la réduction de la zone constructible au bout de la rue du stade. Ils sont propriétaires de 2 parcelles, desquelles reste juste un petit terrain classé en UB, le reste étant en A, alors que l'ensemble était en U au PLU communal. (n°123)

### 5.2.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLU communal** |
|---|---|
|  |  |
| **Superficie des terrains concernés :** | 37 ares |

**Analyse de la situation :**

Les terrains en question sons situés en dehors de l'enveloppe urbaine T0 définie selon les critères du SCoT.

Le zonage du PLUi a conservé en UB une emprise suffisante pour la construction d'un logement, en continuité directe de l'urbanisation existante.

Par ailleurs, la vocation agricole des terrains semble attester par leur déclaration au Registre Parcellaire Agricole de 2019 en tant que maïs.

**Réponse de la collectivité :**

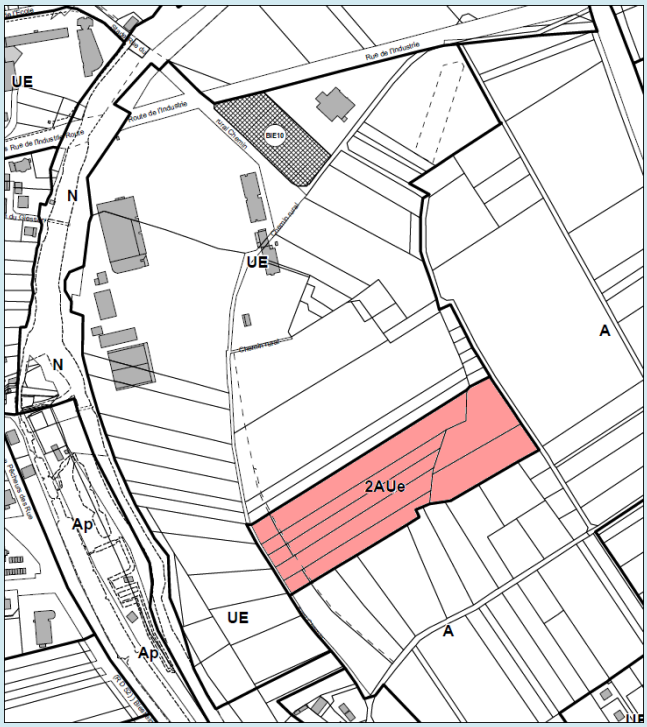
La collectivité n'est pas opposée à une extension mesurée de la zone UB.

## 5.3. Observation n°124 - M. REMOND Marc

### 5.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. REMOND Marc est propriétaire de 2 parcelles, pour une surface de presque 1 ha, dans la zone 2AUe située derrière la zone UE et dans la zone A contigüe. L'ensemble était classé en UE au PLU communal. Il s'estime lésé par ce "déclassement." (n°124)

### 5.3.2. Réponse de la collectivité

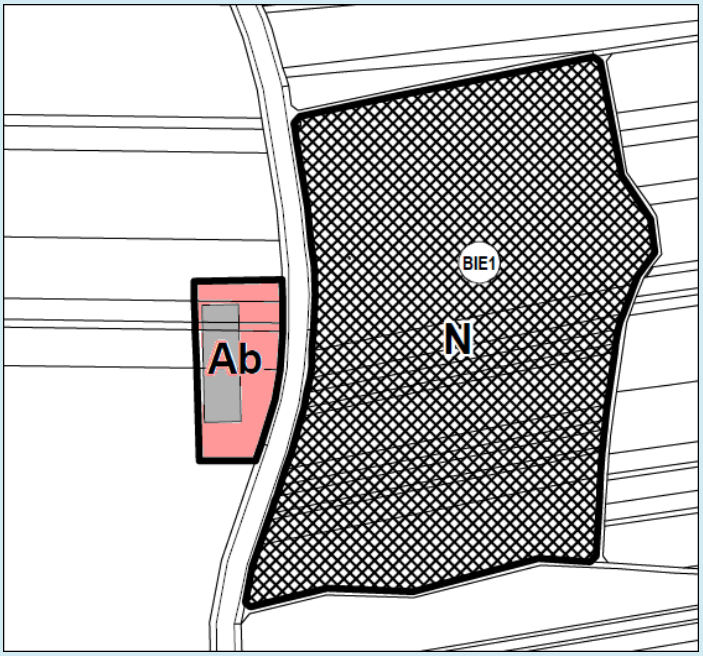
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 2,3 ha |
| **Analyse de la situation :**<br>Dans le PLU communal, les terrains étaient classés en UC (équivalent UE du PLUi).<br>Dans le cadre du PLUi un travail de phasage a été menée afin de classer les zones et secteurs selon les besoins des communes (existants et besoins immédiats = UE ; besoins ultérieurs = 2AUe).<br>Par ailleurs, les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire Agricole de 2019 en tant que blé et maïs. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Les terrains en question ne correspondent pas à des besoins immédiats pour la commune, d'où ce classement en 2AUe. | |

## 5.4. Observations n°152 et 272 - M. MAURER Alain

### 5.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. MAURER Alain, gérant de la EARL MAURER : A construit il y a 6 ans un hangar pour son exploitation agricole située en zone “Ab”, Section 48 Parcelles n° 109 - 113 - 114 -117. Dans l’optique d’une reconversion, M. Maurer demande le classement de son terrain en zone “Aa” comme le sont ceux de ses collègues agriculteurs. (n°152 et 272)

### 5.4.2. Réponse de la collectivité

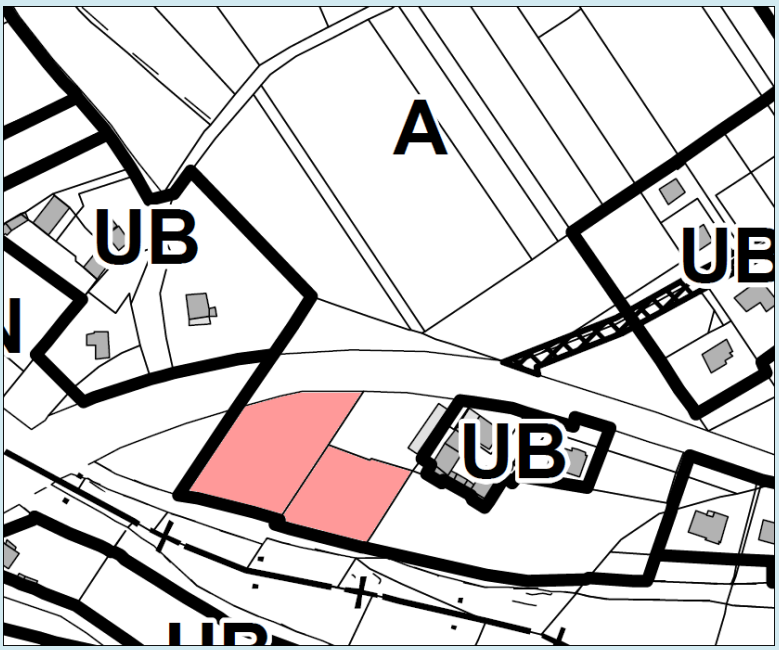
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | Environ 1 ha |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Le requérant ne respecte pas les critères de la Chambre agricole pour prétendre à un secteur Aa. De plus, une attention doit être portée sur l’accès du site. Un accès direct depuis la RD étant interdit par le Conseil Départemental pour des raisons de sécurité routière.<br>Par ailleurs, il est nécessaire de rappeler la sensibilité archéologique de ce secteur. | |

## 5.5. Observation n°169 - M. JECKER Ludovic

### 5.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. JECKER Ludovic remarque que la serre horticole de 1000m² (ayant fait l'objet d'un permis de construire) dont il est propriétaire route du Rhin (section 33 parcelles 107 et 303) ne figure pas sur le plan de zonage du PLUI alors qu'elle apparait sur celui du PLU de Biesheim. Une demande de rectification a été faite auprès du cadastre pour qu'elle soit à nouveau inscrite.
  Il demande que ce terrain soit classé e Ab et non en A. (n°169)

### 5.5.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 43,2 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les parcelles en question sont bien supports d'une serre non représentée sur le plan cadastral. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis favorable et propose de verser les serres existantes en Ab. | |

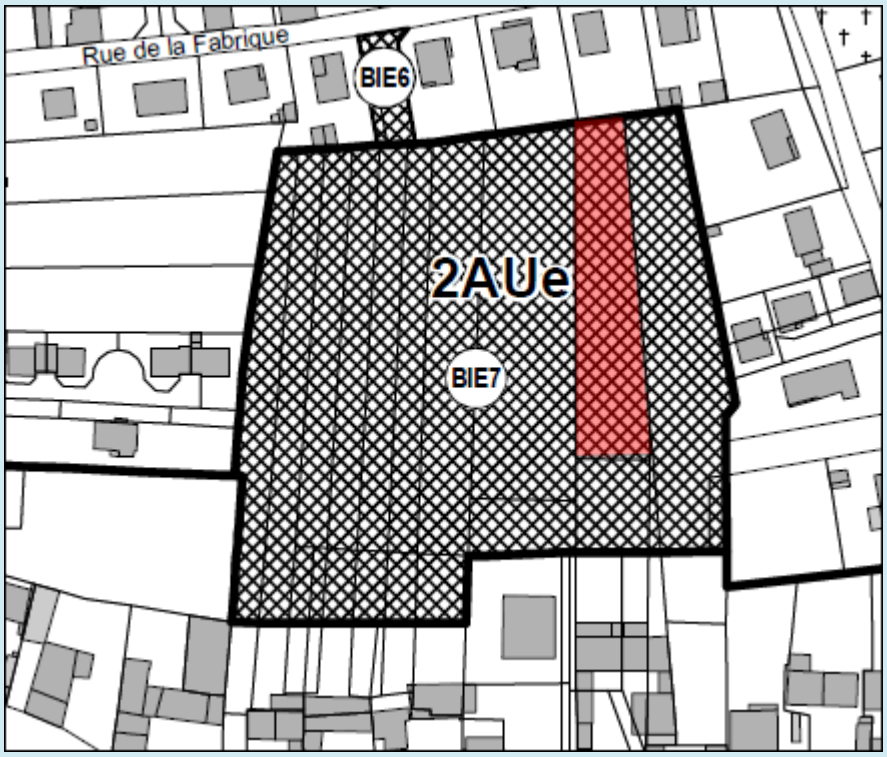
## 5.6. Observation n°278 - Mme MADRI-BIELLMANN Marie

### 5.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme MADRI-BIELLMANN Marie demande quel est le projet de la commune sur la zone 2AUe. Elle demande que l'accès arrière à sa propriété (parcelle 106), soit maintenu. (n°278)

### 5.6.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Analyse de la situation :**

La parcelle n°106 est classée en zone 2AUe et est couverte par l'emplacement réservé BIE7 au bénéfice de la commune.

L'opération désignée est « Création d'équipements communaux dans un secteur 2AUe ».

Dans le PLU communal, l'emplacement réservé est déjà existant.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond défavorablement. Le projet prévu comprend notamment un parc public et une résidence sénior. Les réflexions sont en cours dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT).

Par ailleurs la maîtrise foncière communale est largement avancée sur le secteur.

# 6. BLODELSHEIM

## 6.1. Observation de M. le Maire

### 6.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. le maire fait remarquer qu'il y a une erreur sur le règlement graphique de la commune, dans les noms des rues qui sont un peu mélangés.

### 6.1.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

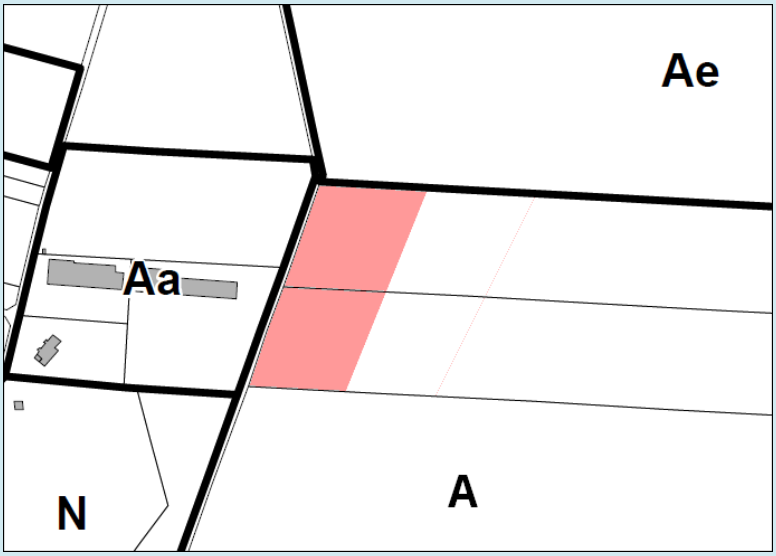
Les noms seront vérifiés et corrigés si besoin.

## 6.2. Observations n°54, 62 et 206 - M. Patrick THUET

### 6.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Patrick THUET, un des gérants de l'EARL THUET et fils, ferme du Hammerstadt, demande d'étendre la zone Aa à l'est de l'exploitation actuelle, sur les parcelles 10 et 11 section 56, sur une profondeur d'environ 60 m le long de la route, pour finir de sortir ses activités du village.
  Il a en effet commencé en 2010 une sortie d'exploitation pour réduire les nuisances dans le village. Mais la législation actuelle, visant à lutter contre la grippe aviaire, l'oblige à séparer les poules pondeuses et les poulets de chair, ce qui le contraint à construire un bâtiment spécifique pour les pondeuses.
  La parcelle prévue côté nord, parcelle 4 section 56, est trop petite pour permettre le parcours des poules en élevage bio, mais elle permettra de sortir des activités qui se trouvent encore au centre du village.
  Cette demande avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°54, 62 et 206)

### 6.2.2. Réponse de la collectivité

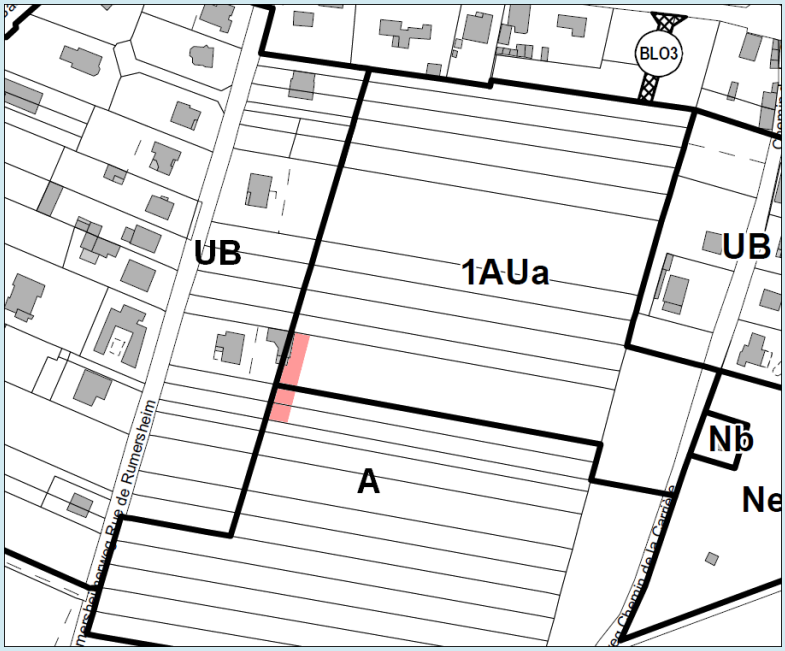
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | Un peu moins de 1 ha |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité propose de créer un secteur Ab sur les terrains demandés (car ils se situent de l'autre côté d'un chemin et ne sont donc pas contigus avec le secteur Aa). | |

## 6.3. Observation n°59 - M. PETER Christophe

### 6.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. PETER Christophe, 19 rue de Rumersheim, remarque que la limite derrière chez lui entre les zones UB et 1AUa passe sur son garage. Il demande donc qu'elle soit repoussée de quelques mètres à l'arrière de son garage, sur la parcelle sur laquelle est bâtie sa maison, et sur la parcelle adjacente qui lui appartient également. (59)

### 6.3.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 5 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Le zonage n'a ici pas évolué par rapport par rapport au PLU communal. C'est le garage qui a été implanté derrière la limite constructive. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement. Le garage en question n'a pas respecté la limite constructive du PLU communal. | |

## 6.4. Observations n°207 et 208 - M. PETER Christophe

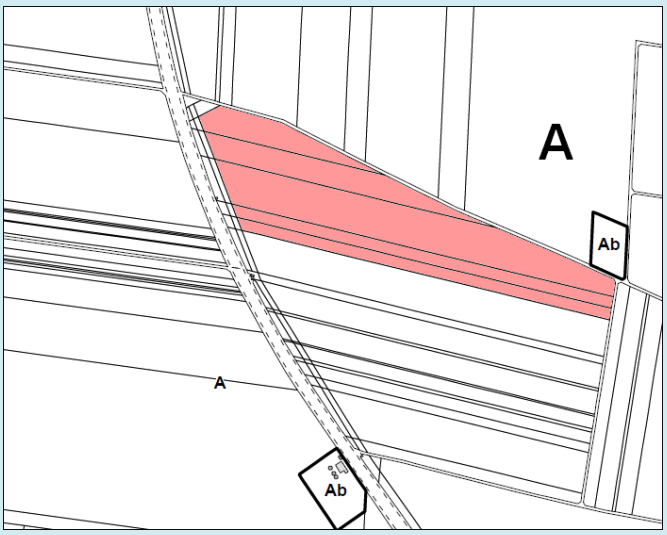
### 6.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. PETER Christophe, au nom de l'EARL PETER Christophe, fait une autre observation sur ses faibles possibilités de développement compte tenu de la constructibilité agricole très restreinte. Il indique 3 zones sur lesquelles il souhaite une possibilité de construire pour développer son entreprise à l'avenir. (n°208 et 207)

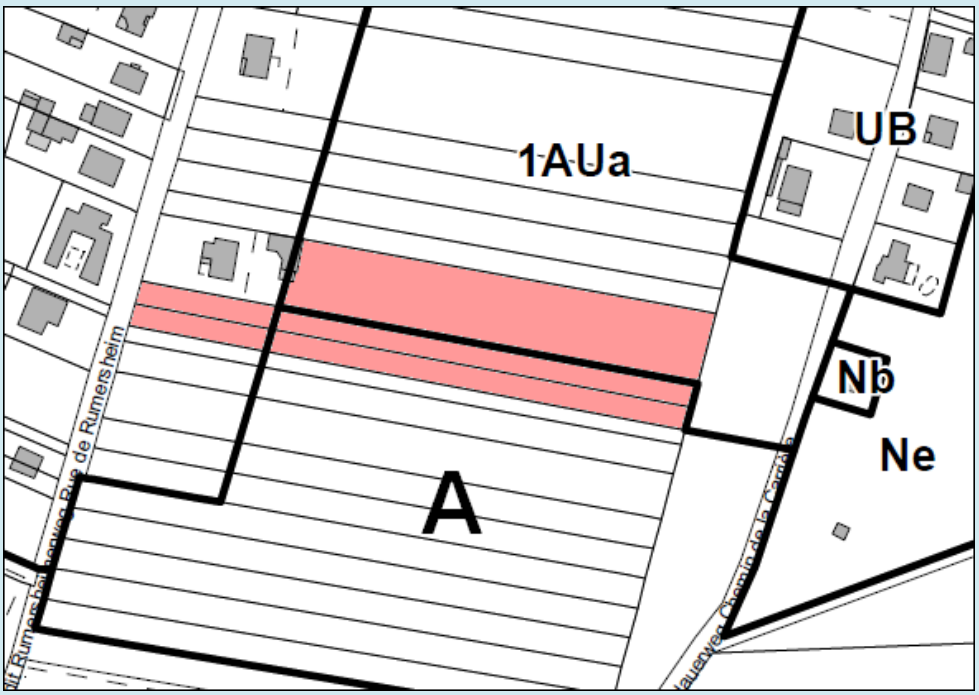
### 6.4.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**

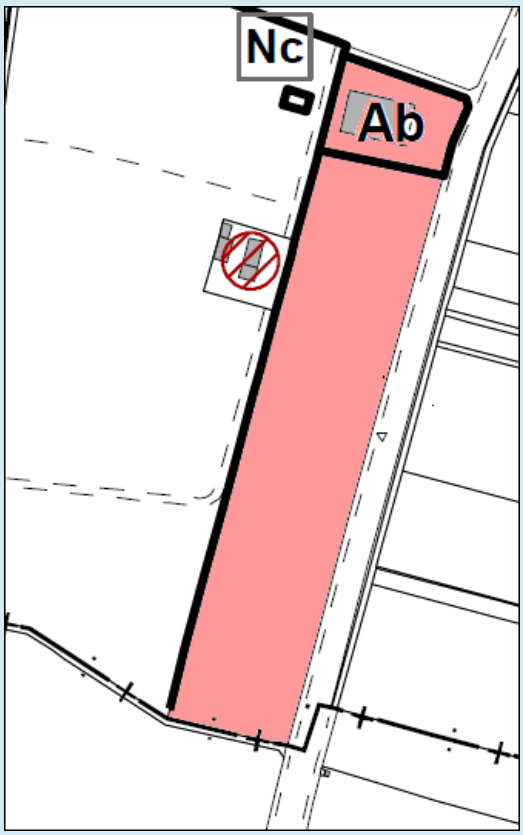
Site n°1




Site n°2



Site n°3




**Réponse de la collectivité :**

<u>Site n°1 :</u>

La collectivité émet une réponse défavorable à la vue des surfaces demandées.

<u>Site n°2 :</u>

La collectivité émet une réponse défavorable. La réalisation de bâtiments agricoles pouvant compromettre un aménagement urbain cohérent sur la zone 1AUa.

<u>Site n°3 :</u>

La collectivité émet une réponse défavorable sur le principe d'extension du secteur Ab, notamment afin de préserver la maison forestière attenante.

Par ailleurs, une secteur agricole constructible Ab a déjà été accordé à cet exploitant afin de permettre le développement de son activité sur la parcelle section 58 n°14.

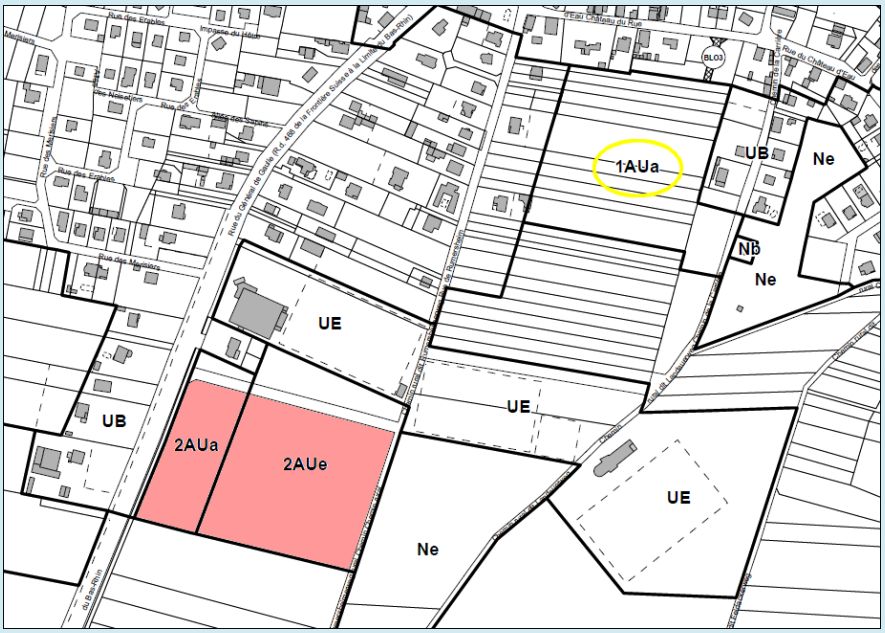
## 6.5. Observation n°60 - M. et Mme GUBLER Fernand

### 6.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme GUBLER Fernand demandent, au nom de Mme HASSLER Jacqueline, propriétaire de la parcelle couverte en totalité par les zones 2AUa et 2AUe (parcelle 114 section 58) au sud de la commune, que ces zones soient reclassées de façon à être urbanisées en priorité. Mme Hassler est en effet âgée, et elle a un acquéreur pour son terrain. (n°60)

### 6.5.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 3,8 hectares |

**Analyse de la situation :**

Les terrains en question sont situés en extension de la commune. Contrairement à la zone 1AUa au Nord qui correspond à un espace interstitiel dont l'urbanisation participerait à la densification de la commune.

Ainsi, c'est avant tout la volonté de maintenir la compacité urbaine qui motive le fait de classer en priorité les terrains en 1AUa, et en seconde phase la parcelle propriété de M. et Mme GUBLER et Mme HASSER.

Par ailleurs les terrains des zones en question (1AUa, 2AUa/2AUe) sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que jachères de 5 ans ou moins.

**Réponse de la collectivité :**

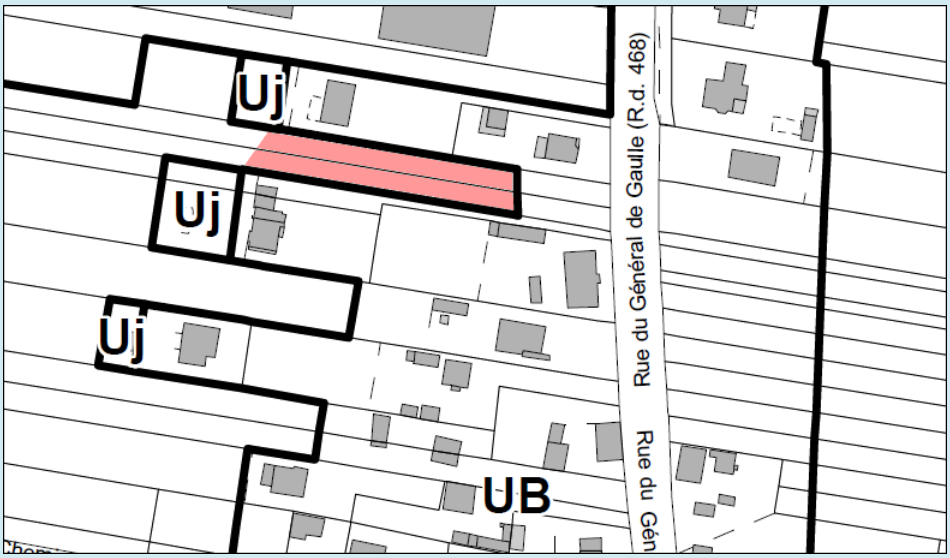
La collectivité répond défavorablement. Par sa situation géographique en extension, la parcelle en question s'apparente bien à une seconde phase d'urbanisation.

## 6.6. Observation n°61 - Mme Caroline ANTONY

### 6.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme Caroline ANTONY, née WERNER, (et sa sœur Isabelle BRUN), 46 rue du Canal d'Alsace, demandent sur les parcelles 45 et 46 section 5, l'alignement de la limite du zonage UB sur les parcelles voisines, (47 et 483). Cette demande avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°61 et 118)

### 6.6.2. Réponse de la collectivité

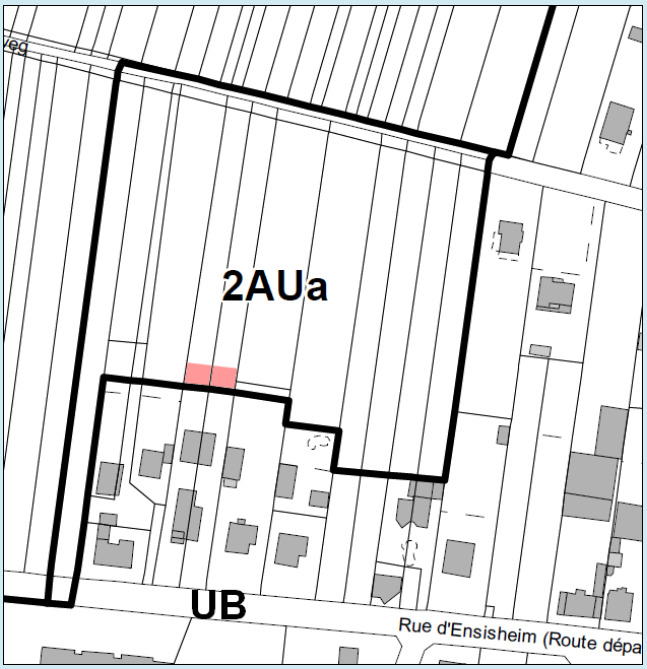
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 12 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La partie avant de la parcelle est classée en zone UB sur 30 mètres conformément à la définition du T0 que donne le SCoT.<br>Par ailleurs, les deux parcelles en question sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que jachère de 6 ans ou plus. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond favorablement et propose de classer le terrain en UB à hauteur des propriétés voisines. | |

## 6.7. Observation n°63 - M. DANNER Christophe

### 6.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. DANNER Christophe, 37B rue d'Ensisheim, souhaite agrandir de 6 m la zone UB derrière chez lui sur la zone 2AUa, à l'ouest de la commune, de façon à prolonger le bâtiment existant pour y stocker du matériel agricole. C'est en effet le seul site qu'il peut encore utiliser. (n°63)

### 6.7.2. Réponse de la collectivité

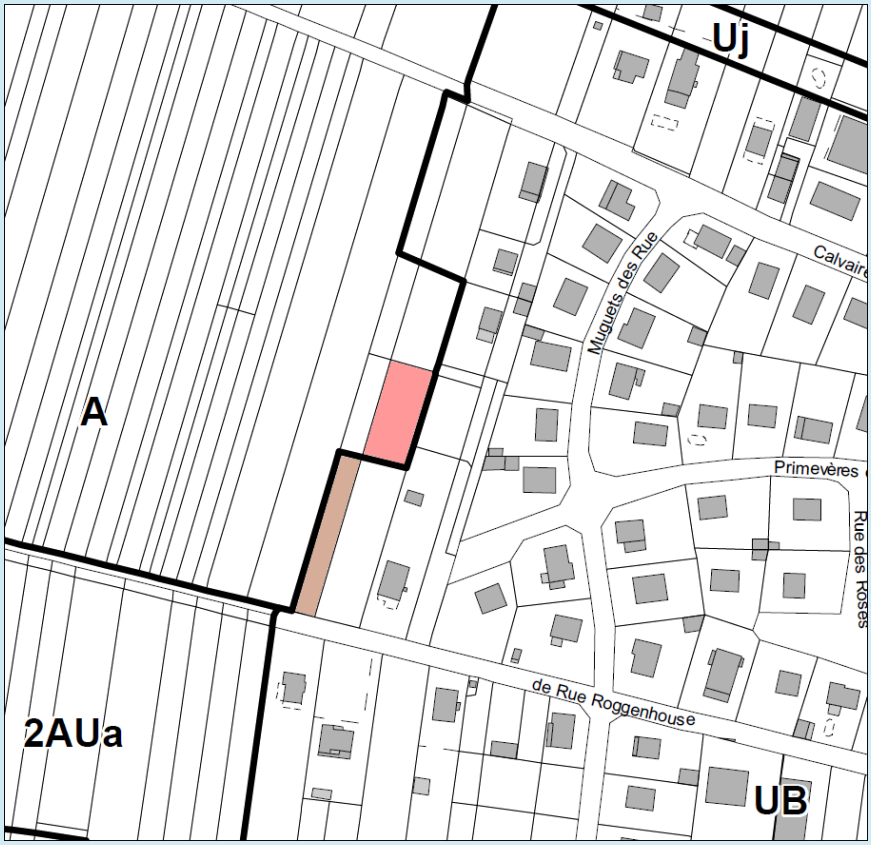
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | Environ 2 ares |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité propose de classer le hangar agricole existant ainsi que l'extension prévue dans un secteur Ab. | |

## 6.8. Observation n°28 - Mme et M. DECKER Chantal et Marcel

### 6.8.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme et M. DECKER Chantal et Marcel ont 2 parcelles 503 et 500 classées en A pour 10 ares, et en UB pour 20 ares. La partie en A est enclavée, sans accès depuis la voie publique. Ils demandent de classer entièrement en UB la parcelle 503 et entièrement en A la parcelle 500, ce qui est sans incidence sur les surfaces de chaque zone, mais permet un accès depuis la voie publique à la partie agricole. Une observation avait été faite lors de la concertation préalable. (n°28)

### 6.8.2. Réponse de la collectivité

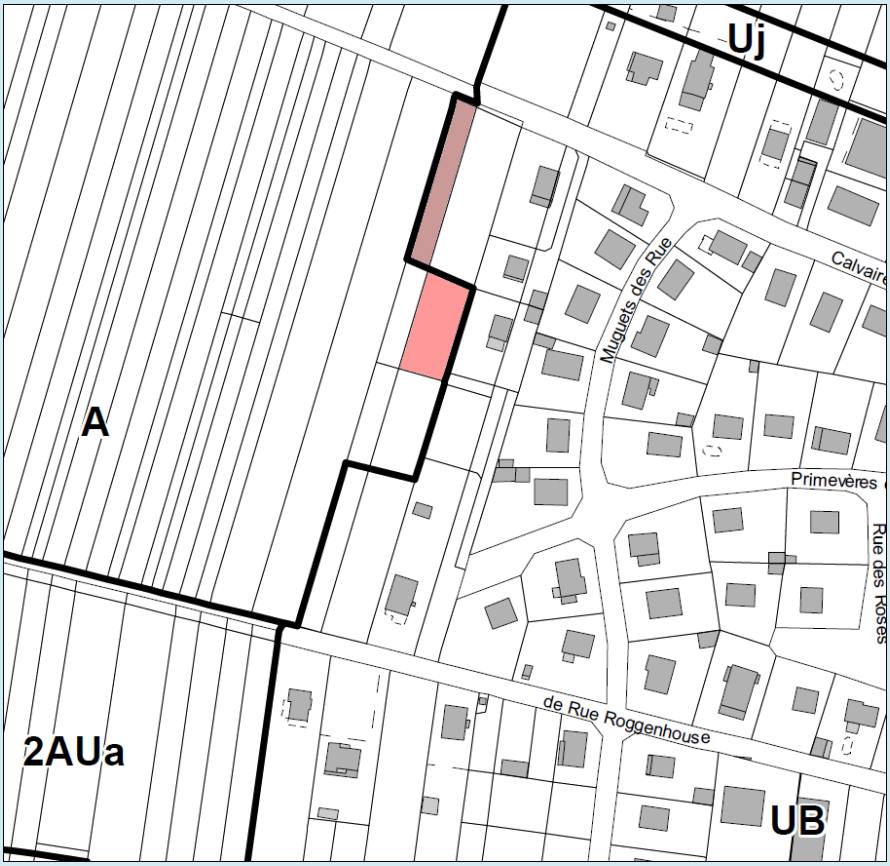
| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | Surface à ajouter en UB : 7 ares<br>Surfaces à retirer de la zone UB : 7 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>L'ensemble des parcelles en question sont déclarées Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que maïs. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond favorablement. | |

## 6.9. Observation n°32 - Mme et M. CANDELOT Fabienne et Dominique

### 6.9.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme et M. CANDELOT Fabienne et Dominique ont 2 parcelles section 5, 499 et 502 classées en A pour 10 ares, et en UB pour 20 ares. La partie en A est enclavée, sans accès depuis la voie publique. Ils demandent de classer entièrement en UB la parcelle 502 et entièrement en A la parcelle 499, ce qui est sans incidence sur les surfaces de chaque zone, mais permet un accès depuis la voie publique à la partie agricole. Une observation avait été faite lors de la concertation préalable. (n°32)

### 6.9.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>Surface à ajouter en UB : 7,4 ares<br>Surfaces à retirer de la zone UB : 6 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>L’ensemble des parcelles en question sont déclarées Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que maïs.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité répond favorablement.</td></tr>
</table>

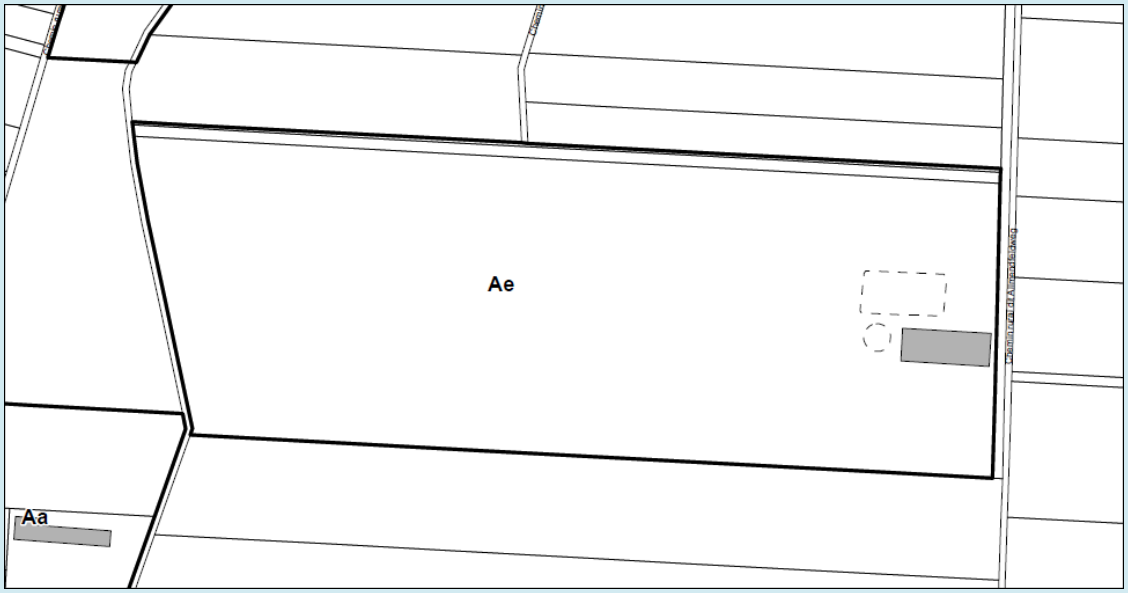
## 6.10. Observation n°29 - Mme COSTA Marion

### 6.10.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme COSTA Marion dépose une demande d'autorisation de construire une habitation sur le site du centre équestre Haras du Toscan.
  Cette demande n'a pas sa place dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUI. (n°29)

### 6.10.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Analyse de la situation :**

Le centre équestre en question est classé dans un secteur Ae qui permet la réalisation d'une construction.

**Extrait du règlement écrit du PLUi arrêté :**

**2.5 Dans le secteur Ae :**

Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole liée à l'élevage équestre existant, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire à condition :

- que les éventuels bâtiments d'élevage soient édifiés conformément aux périmètres de réciprocité selon la règlementation en vigueur,
- que les constructions à usage d'habitation, avec une surface de plancher maximum de 200 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

Si une ou plusieurs constructions à usage d'habitation sont déjà existante(s) à la date d'approbation du PLUi il n'est pas admis de nouvelle construction de cette destination.

**Réponse de la collectivité :**

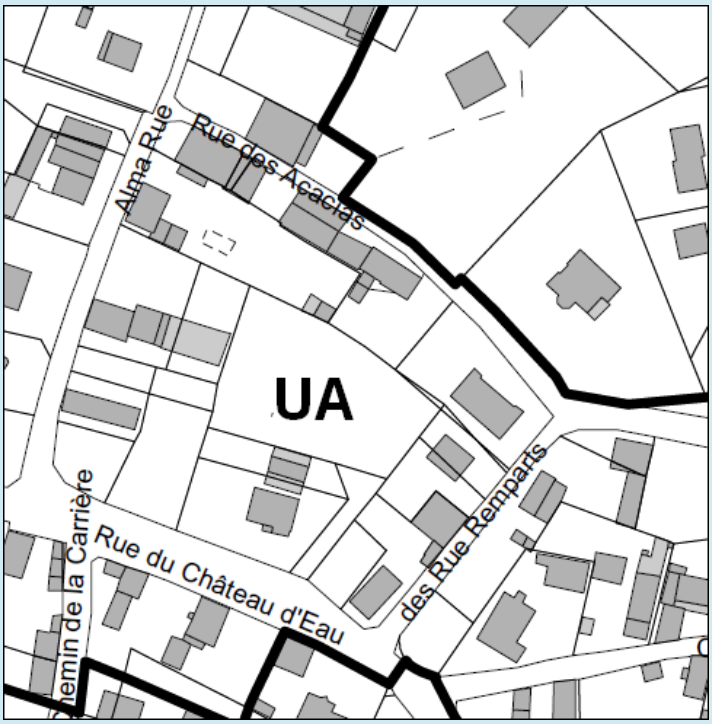
La collectivité confirme que le règlement du PLUi fixe les conditions nécessaires à l'implantation d'une habitation dans le secteur.

## 6.11. Observations n°31 - M. et Mme PETER Joseph

### 6.11.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme PETER Joseph constatent que sur la parcelle 216/54 section 3, rue des Acacias, le recul de 5 m imposé ne permet plus de construction. Ils demandent de porter ce recul à 1 m, voire de le supprimer, constatant que les bâtiments démolis sur cette parcelle étaient sur la limite. De même sur la parcelle 4 section 3, de l'autre côté de la rue, où un alignement de 2 m est prévu de longue date. (n°31)

### 6.11.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Zone concernée :</td><td>UA</td></tr>
</table>

**Analyse de la situation :**

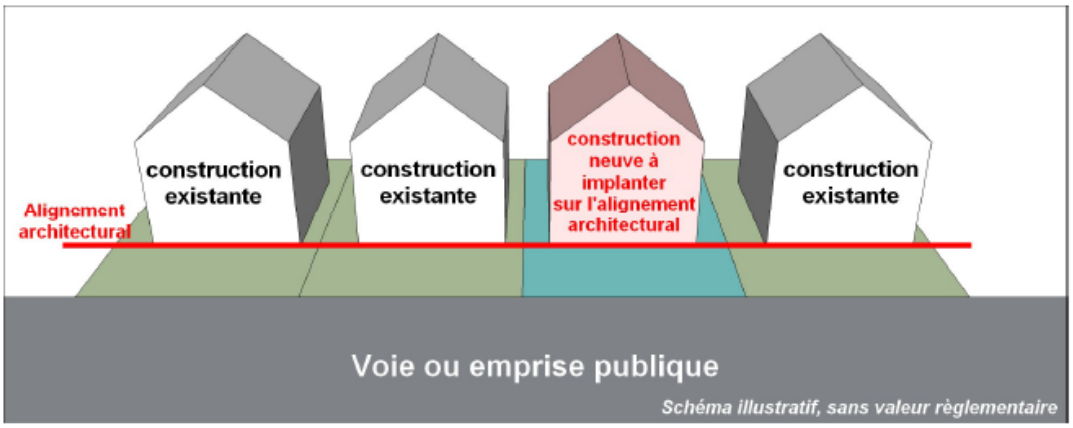
La rue des Acacias étant déjà bâtie, le recul de 5 mètres n'est pas obligatoire. Les articles 6.3.2 et 6.3.3. autorisent d'autres implantations.

**Extrait du règlement écrit du PLUi arrêté :**

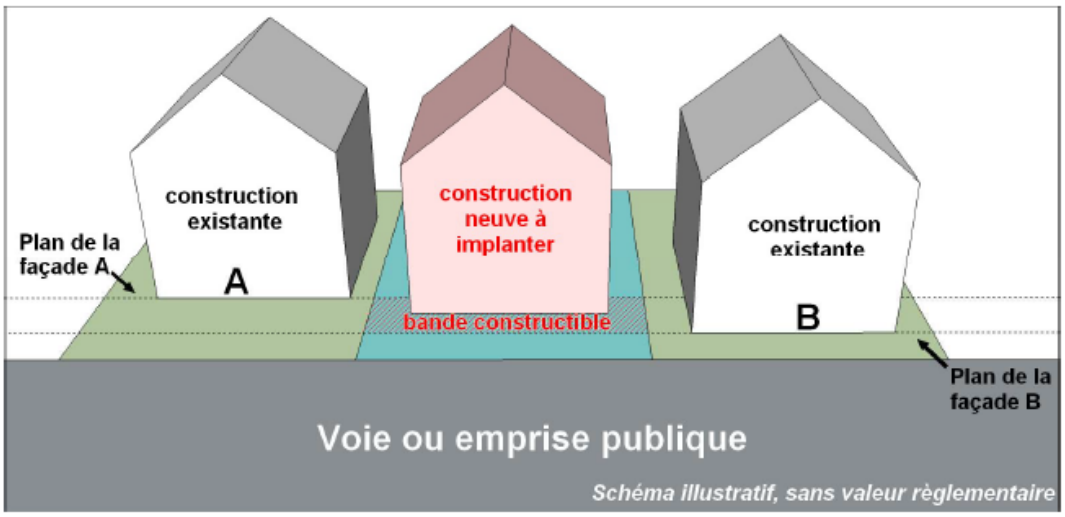
**6.3 Dans les autres communes et en l'absence d'indication au règlement graphique :**

**6.3.1** Les constructions nouvelles seront implantées en recul de 5 mètres minimum. Dans ce cas, un ou plusieurs places de stationnement est/sont exigée(s) dans la marge de recul.

**6.3.2** Ce nonobstant, lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles peuvent être établies à cet alignement.




**6.3.3** De plus, en l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques peuvent être implantées dans une bande constructible définie par les plans des façades des immeubles avoisinants.




**Réponse de la collectivité :**

La rue des Acacias étant déjà bâtie, le recul de 5 mètres n'est pas obligatoire. Les articles 6.3.2 et 6.3.3. autorisent d'autres implantations qui tiennent compte des constructions voisines.

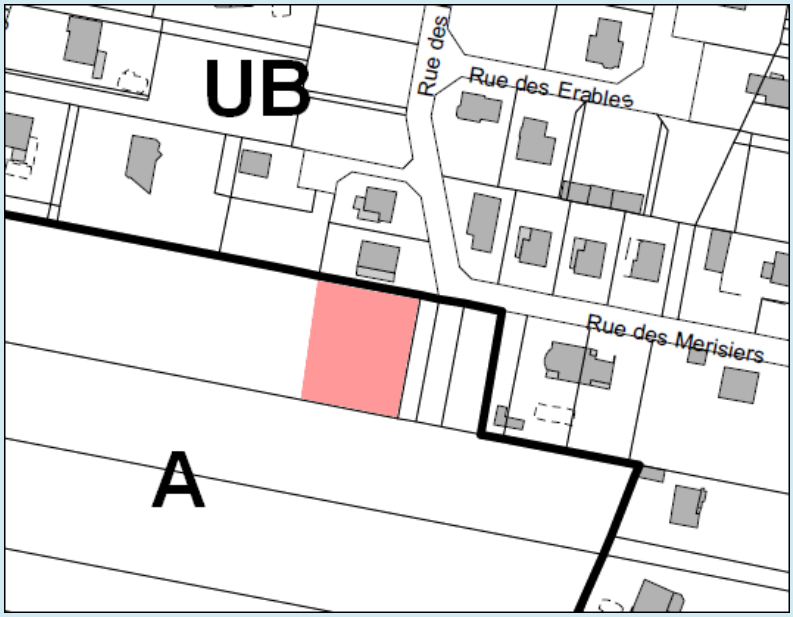
La collectivité pourra réexaminer cet aspect avant l'approbation, dans le cadre de l'analyse de l'ensemble des remarques règlementaires émises lors de l'enquête et de la consultation.

## 6.12. Observation n°221 - THUET Matthieu

### 6.12.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- THUET Matthieu 26 rue des Merisiers souhaite le classement en zone “Uj” de la partie de sa parcelle en jardin/piscine (221)

### 6.12.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie concernée :</td><td>12 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Les terrains en question étaient déjà classés en zone agricole dans le PLU communal.<br>Les terrains ne correspondent pas à la définition du T0 du SCoT.<br>Par ailleurs les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que divers et jachère.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité répond défavorablement. Les terrains en question sont situés hors T0 et s’apparentent bien à de la zone agricole.</td></tr>
</table>

## 6.13. Observation n°237 - M. TARTAGLIA Vincent

### 6.13.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. TARTAGLIA Vincent, consultant pour le groupe EIFFAGE, dépose un courrier concernant l'activité des carrières sur le site de Blodelsheim et demande l'extension de la carrière principale. (n°237)

### 6.13.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La commune est favorable à la dépose d'un dossier de mise en conformité de la gravière existante sur 5 ha.

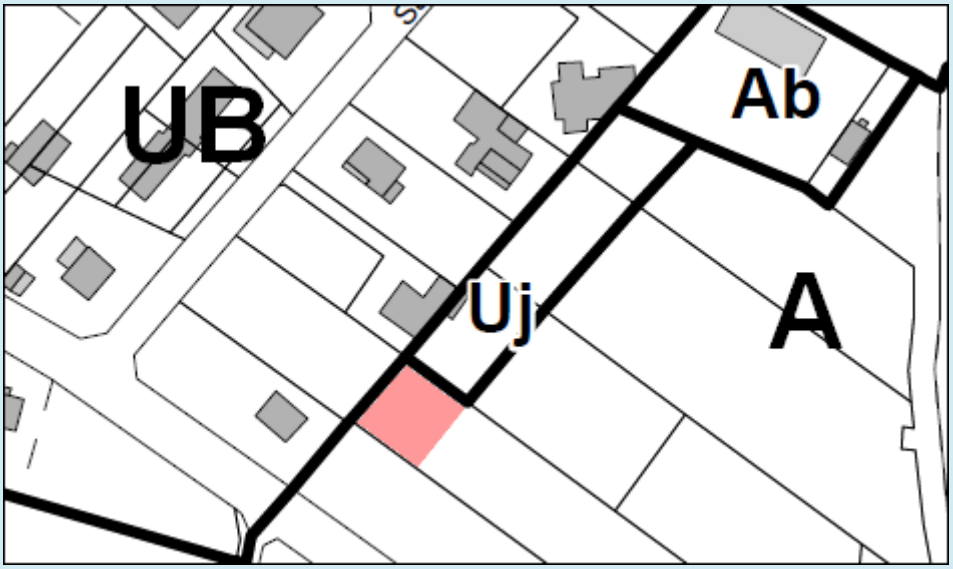
En revanche, elle est défavorable à l'extension de 15 ha, notamment pour des raisons de circulation. Une telle extension engendrerait des transports de marchandises dans les traversées villageoises de Blodelsheim et Roggenhouse. De telles dessertes généreraient trop de nuisances pour les communes.

## 6.14. Observation n°205 - Mme MATHIS Valérie

### 6.14.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme MATHIS Valérie, demande qu'à l'arrière de sa parcelle, n°339 section 8, soit créée une zone Uj en prolongation de celle existant au fond des parcelles voisines. (n°205)

### 6.14.2. Réponse de la collectivité

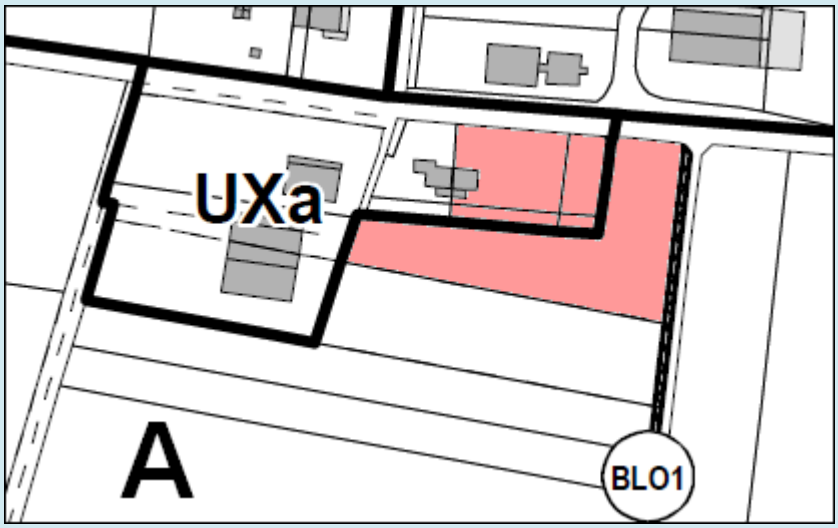
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 2,7 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les parcelles voisines ont des fonds de Uj car elles comprennent des piscines existantes.<br>Contrairement à la parcelle en question, qui ne comprend même pas encore d'habitation.<br>Concernant la parcelle la plus au Sud, une piscine est déjà existante dans la partie UB.<br>La profondeur en U n'a pas évolué par rapport au PLU communal, où le terrain demandé était déjà en zone agricole.<br>Par ailleurs, les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que jachère de 6 ans ou plus. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement, la parcelle n'est pas bâtie. | |

## 6.15. Observation n°291 - M. SAUTER Julien

### 6.15.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. SAUTER Julien représente M.François SAUTER et Mme SAUTER Lucie, demande que les pro-parte des parcelles n°145 et 151 à 154, section 59, qui étaient classées en UE au PLU communal soient classées en UXa ou UXg afin de correspondre à l'utilisation qui en est faite depuis mars 2020, et selon autorisation donnée par le maire.
  Mme SAUTER Lucie demande que les parcelles 103 et 252 à 256, section 12, qui étaient classées en Na au PLU communal (terrain répertorié au Schéma Départemental de Carrières) soient classées en Ng (zone graviérable) afin de correspondre à l'utilisation qui en est faite depuis 2003, et selon autorisation donnée par M. le préfet du Haut-Rhin. (n°291)

### 6.15.2. Réponse de la collectivité

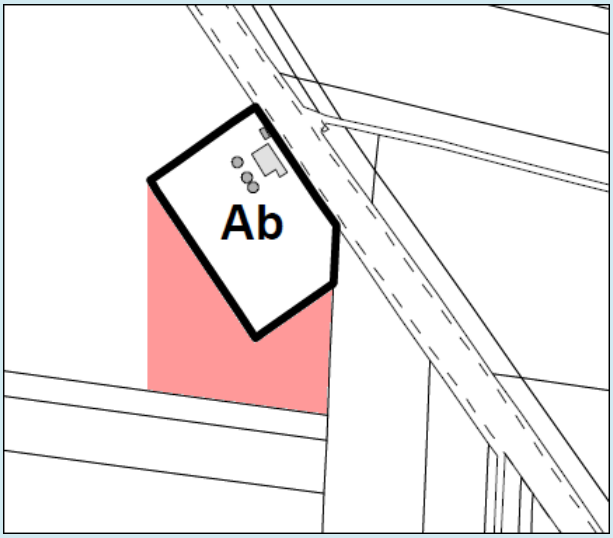
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 67 ares (non classés en UXa) |
| **Analyse de la situation :**<br>Les parcelles 151 à 154 sont déjà en UXa. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Les parcelles 151 à 154 sont déjà en UXa. La collectivité ne souhaite pas étendre davantage le secteur.<br><br>Concernant la zone graviérable, la collectivité répond défavorablement. L'activité d'extraction étant achevée, le site a pour vocation d'être renaturé, d'où le classement en N. | |

## 6.16. Observation n°281 - M. STAHL Clément

### 6.16.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. STAHL Clément 13 rue du Calvaire, demande d'agrandir vers le sud la zone Ab se trouvant sur sa parcelle 57 section 1. Il a fait une sortie d'exploitation sur cette parcelle il y a une vingtaine d'année, y a construit des silo et un hangar, mais l'agrandissement est nécessaire à son développement. (n°281)

### 6.16.2. Réponse de la collectivité

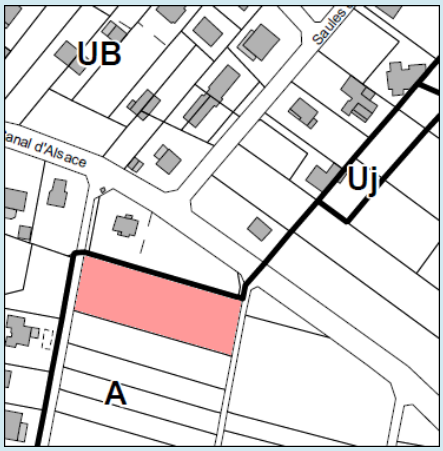
<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie concernée :</td><td>Environ 80-90 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité répond défavorablement. Lors de la phase de concertation le secteur Ab a été établi selon les demandes du requérant. Il comprend des surfaces suffisantes pour répondre aux besoins exprimés.</td></tr>
</table>

## 6.17. Observation n°151 - Mme DIESEL Violette

### 6.17.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme DIESEL Violette demande l'intégration dans la zone constructible la parcelle 139 section 8, à côté du 50 rue du Canal d'Alsace, sur une profondeur d'au moins 30 m. (n°151)

### 6.17.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie concernée :</td><td>22,9 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La parcelle était déjà classée en zone agticole dans le PLU communal.<br>La parcelle en question ne correspond pas T0 selon la définition donnée par le SCoT.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité répond défavorablement. Les terrains étaient déjà classés en zone agricole dans le PLU communal.</td></tr>
</table>

# 7. DESSENHEIM

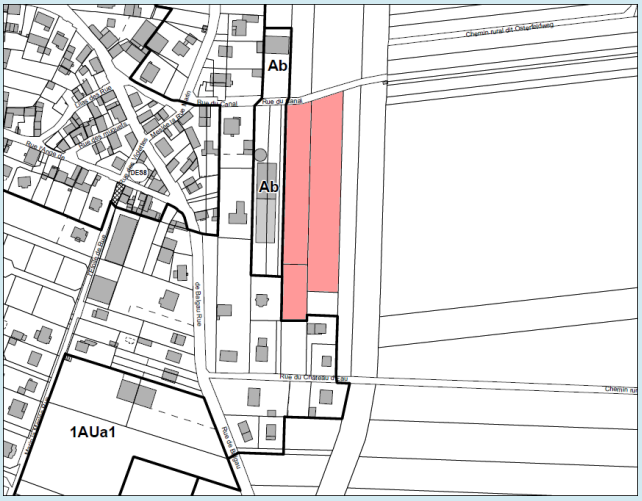
***NB :*** *Suite à l'annulation des élections municipales et dans l'attente des nouvelles élections en novembre, la commune n'a pas pu être sollicitée pour l'analyse des observations. Seuls les élus communautaires membres du groupe PLUi ont fournis les propositions de réponses.*

## 7.1. Observations n°77 et 128 - Indivision WILLIG Marie-Thérèse, HAGENMULLER Clarisse et M. WILLIG Jean-Marc

### 7.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Indivision WILLIG Marie-Thérèse, HAGENMULLER Clarisse et M. WILLIG Jean-Marc Parcelle n° 201 Section 54, l'indivision WILLIG Bernard, HAGENMULLER Clarisse et WILLIG Jean-Marc Parcelle n° 190 Section 54 et Mme WILLIG Marie-Claire Parcelle n° 197 Section 54 classées en zone A dans le projet du PLUI demandent qu'elles soient classées en zone urbanisée. Ces parcelles pourraient répondre aux mêmes prescriptions que celles définies dans les OAP rue des Vosges, rue des Jardins et rue de Balgau. Un secteur proche du Centre du village, des commerces existants et des infrastructures ne nécessitant pas d'importantes extensions. Ils demandent le reclassement de ces parcelles en zone "UA" lors d'une future modification du PLUi". (n°77 et 128)

### 7.1.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 79,5 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains en question ne correspondent pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, les parcelles sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que jachère de 6 ans ou plus. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Les terrains sont situés hors du T0 et sont déclarés comme jachère. | |

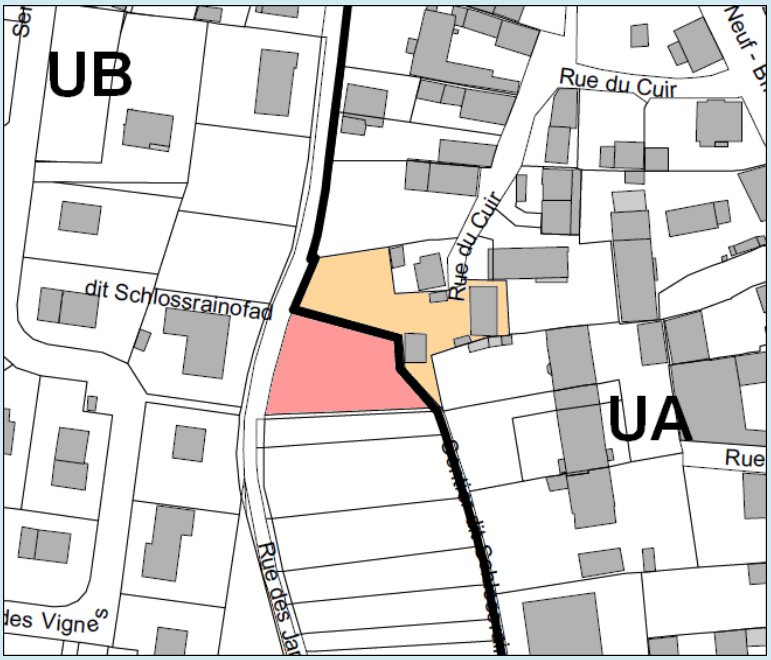
## 7.2. Observation n°75 et 129 - M. JAGGY

### 7.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. JAGGY 9 rue du Cuir : Sollicite la modification du nouveau zonage prévu dans le PLUi qui coupe sa propriété d'un seul tenant en deux zones "UA" et "UB concernant les parcelles n° 256 - 258 - 260 - 262. Il demande de reconsidérer sa situation en restant en zone UA sur l'ensemble des parcelles (n°75 et 129).

### 7.2.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

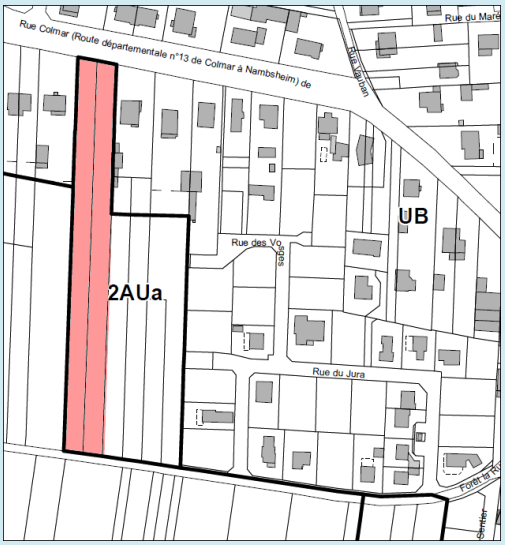
La collectivité émet un avis favorable et propose de reclasser l'intégralité de l'unité foncière en UA.

## 7.3. Observation n°174 - M. MEYER Jean-Paul

### 7.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. MEYER Jean-Paul, architecte, conteste le classement en 2AU des parcelles n° 81 et 82 Section 5 - rue de Colmar, alors que les plans présentés en octobre 2019 et le 10 février 2020 les classaient en UB.
  Pourquoi classer en 2AU (urbanisation future) cette zone urbanisable au POS sachant que l'école est proche et qu'un accès piéton pour déplacement doux a été réalisé ?
  Pourquoi prévoir un emplacement réservé aujourd'hui vers la rue de Colmar alors qu'il a été supprimé par les lotisseurs et les maires successifs dans tous les projets précédents ?
  De plus ce projet mérite une réflexion sur l'urbanisation Ouest vers la salle communale, qui dans les 2 années qui viennent, sera réhabilitée.
  Le projet de mutualisation des accès doit être pris en compte par rapport à un urbanisme réfléchi sur le territoire communal, le bâtiment école et futur périscolaire à proximité. (n°174)

### 7.3.2. Réponse de la collectivité

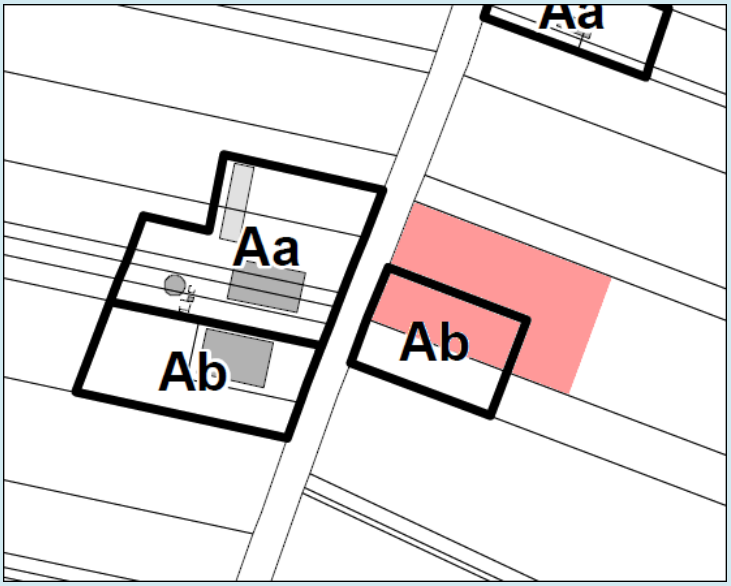
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 53 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Pour leur majeure partie ces parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe T0 définie selon les critères du SCoT.<br>Aucun emplacement réservé n'impacte ces deux parcelles.<br>Par ailleurs, les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que jachère de 6 ans ou plus. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité propose de classer la partie avant des parcelles en UB sur 30 mètres conformément aux règles du T0 du SCoT. | |

## 7.4. Observation n°258 - M. GUTHMANN Gérald

### 7.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- MM GUTHMANN Gérald, gérant EARL GUTHMANN Lucien, demande de déplacer, agrandir et modifier le classement de la zone Ab sur ses parcelles 93 et 20.
  Il souhaite en effet s'éloigner du gazoduc qui traverse sa parcelle, et construire un bâtiment pour y faire de l'élevage de volailles.
  Il compte habiter sur place pour le suivi de l'élevage et la sécurisation des lieux. Il souhaite donc construire sa maison d'habitation, dans laquelle il y aura la vente directe au rez-de-chaussée, et demande pour ce faire, un classement en Aa. (n°258)

### 7.4.2. Réponse de la collectivité

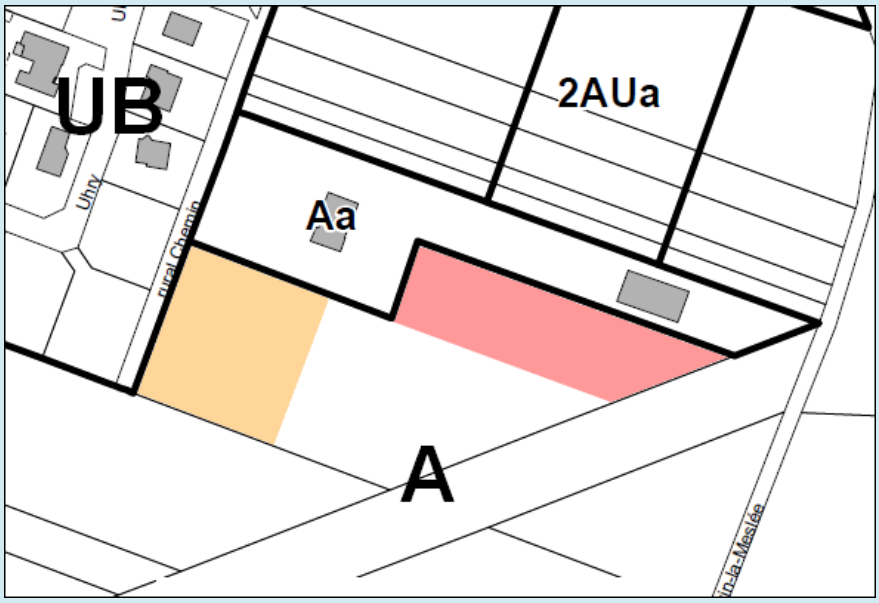
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | Environ 30 ares |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Ce point nécessitera de recontacter l'agriculteur pour définir mieux son projet. La collectivité émet un avis favorable au repositionnement du secteur agricole Ab. | |

## 7.5. Observation n°259 - M. GUTHMANN Gérald

### 7.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. GUTHMANN Gérald demande de créer une zone constructible pour pouvoir habiter à côté de son hangar à matériel situé rue de l'Etoile. La parcelle est équipée, et située en limite sud de l'enveloppe urbaine.
  Il demande également d'agrandir la zone Aa pour construire un nouveau hangar, l'ancien hangar devenant inaccessible avec l'urbanisation de la zone limitrophe.
  (n°259)

### 7.5.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | En Aa : 20 ares<br>En UB : 22 ares |
| **Analyse de la situation :**<br><u>Concernant la demande en UB :</u><br>Les terrains ne font pas partie de l'enveloppe T0 selon la définition du SCoT.<br>Les terrains étaient déjà classés en zone agricole dans le POS.<br>Les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que maïs. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Ce point nécessitera de recontacter l'agriculteur pour définir mieux son projet. Concernant l'ajout d'une parcelle en UB, la collectivité émet un avis défavorable. | |

# 8. DURRENENTZEN

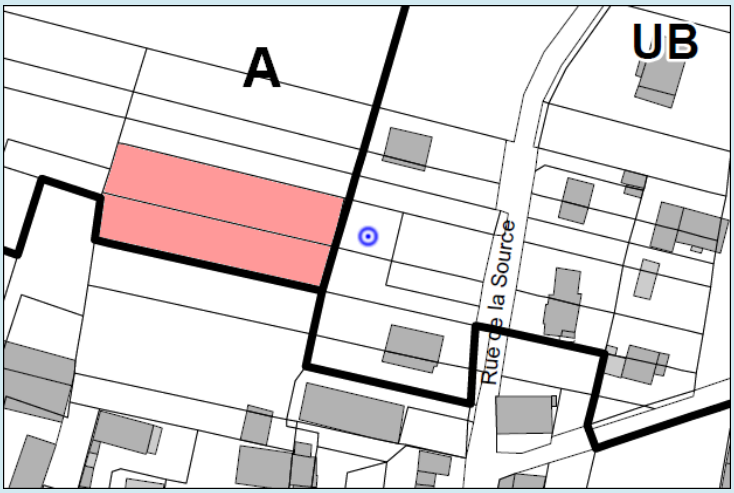
## 8.1. Observation n°9 - M. et Mme GAUER Jonathan

### 8.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme GAUER Jonathan (5 rue de la Source) demandent de modifier le classement du terrain situé juste derrière leur maison, et qui leur appartient, le classement en A ne leur permettant pas d'aménager :
  - Abri de jardin
  - Terrasse en béton pour mettre des dalles sur plots
  - création d'un carport
  - Création d'une clôture rigide sur le terrain avec poteaux scellés en béton.

  Un classement en Uj pourrait être approprié. (n°9)

### 8.1.2. Réponse de la collectivité

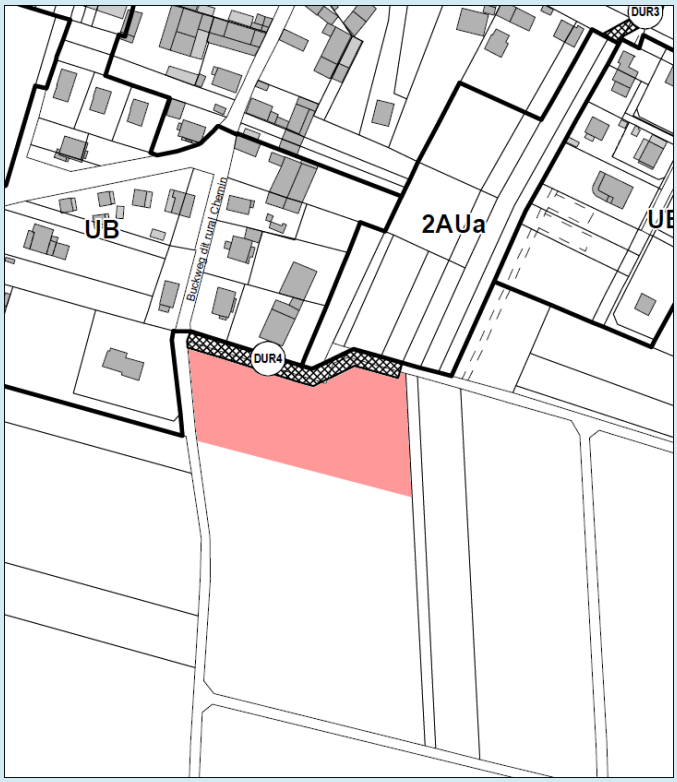
| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  <br>*NB : L'emplacement de leur habitation n'était pas encore représenté graphique dans le plan cadastral utilisé pour le fond du PLUi. La maison est symbolisée par un rond bleu.* | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 16 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains en question se situent en dehors de l'enveloppe urbaine T0. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité propose de rajouter une bande de Nj sur 10 m de profondeur. | |

## 8.2. Observation n°13 - M. ROHMER Lucien

### 8.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. ROHMER Lucien (5 rue des Lilas) demande le classement en UB au lieu de A d'une partie de la parcelle qu'il possède en indivision de l'autre côté du chemin prévu derrière chez lui pour desservir la zone 2AUa. (n°13)

### 8.2.2. Réponse de la collectivité

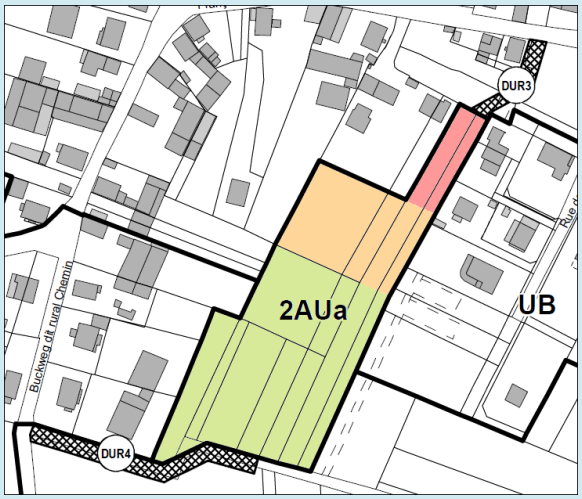
| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** |
|---|
|  |
| **Analyse de la situation :**<br>La pacelle en question n'est pas située dans l'enveloppe urbaine T0 selon les critères de définition établis par le SCoT.<br>La vocation agricole des terres semble confirmée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que maïs. |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement, les terrains sont situés hors T0 et one une vocation agricole. |

## 8.3. Observations n°14 et 138 - M. et Mme PFEFEN Marc et Nathalie

### 8.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme PFEFEN Marc et Nathalie (34b rue du Rhin) s'opposent à la création de la zone 2AUa, dont il est propriétaire, et au cœur de laquelle il a obtenu l'autorisation de construire un abri de jardin. Ils demandent de revoir le tracé au niveau des parcelles 154 et 157 section 2.
  Ils demandent de modifier le classement de la parcelle 57 section 2 classé en terrain agricole alors qu'il est situé à moins de 4 m d'un bâtiment, argumentant du fait que le tracé du PLUi ne respecte pas la règle en vigueur des 20 m de terrain de construction autour d'une construction existante.
  La famille PFEFEN avait déjà fait des remarques lors de la concertation préalable. (n°14 et 138)

### 8.3.2. Réponse de la collectivité

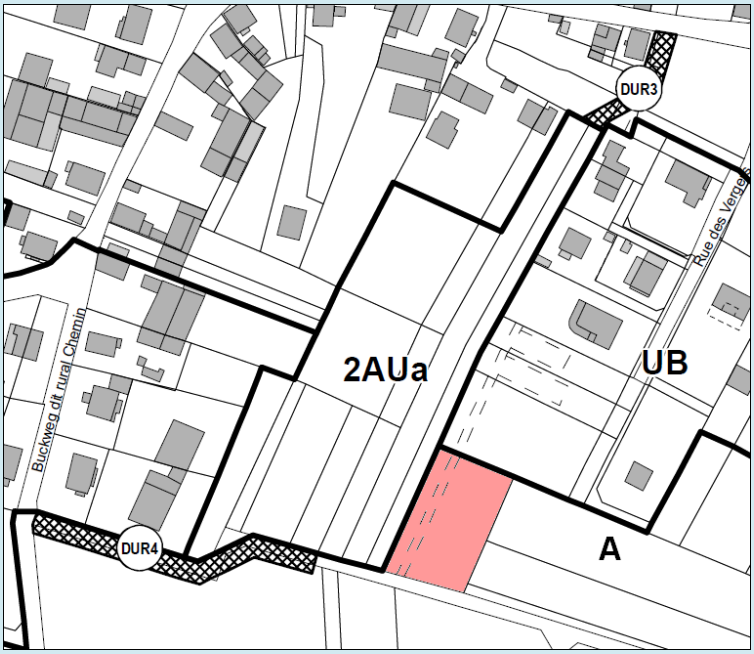
| **Proposition de reclassement des terrains par M. PFEFEN sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  <br>Proposition de classement en zone UA<br>Proposition de classement en zone UB<br>Proposition de classement en zone A | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 6,9 ares<br>30 ares<br>66 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains en question ne sont pas situés dans l'enveloppe urbaine T0 selon les critères de définition établis par le SCoT.<br>En complément de l'observation 14 déposé le 10/09/2020, M. PFEFEN signale qu'un permis de construire a été autorisé pour un abri de jardin de 8 m² sur les parcelles n°154-157 section 02. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité propose de classer les terrains en zone UB jusqu'au garage correspond au permis de construire déposé. L'emplacement réservé DUR3 sera prolongé en conséquence, et la zone 2AUa maintenue. | |

## 8.4. Observations n°15 et 164 - Mme MUTH Astrid

### 8.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme MUTH Astrid demande la modification du classement en A de la parcelle 83 section 2, située en limite des zones 2AUa et Ub pour la rendre constructible.
  Cette parcelle de 15 ares dispose d'un accès direct à un chemin qui passe par la rue des Lilas, comme les parcelles voisines 97, 98, 99 et 100. Elle est en zone NAa au POS comme les autres. Mme Muth demande l'intégration de la parcelle à la zone 2AUa. (n°15 et 164)

### 8.4.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>15,5 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La parcelle en question n'est pas située dans l'enveloppe urbaine T0 selon les critères de définition établis par le SCoT.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité propose d'intégrer la parcelle dans la zone 2AUa.</td></tr>
</table>

## 8.5. Observations n°16 et 134 - Mme MEYER Corinne d'une part, M. HAUMESSER Jean-Louis d'autre part

### 8.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme MEYER Corinne d'une part, M. HAUMESSER Jean-Louis d'autre part, s'opposent à la création de la zone 2AUb, leurs familles étant propriétaires des terrains. Ils dénoncent une défiguration du village et une perte de terres agricoles. (n°16 et 134)

### 8.5.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

Le projet de PLUi vise particulièrement à préserver le cachet villageois des communes, les terres agricoles et à modérer la consommation foncière. L'ensemble des éléments de justifications concernant la modération de la consommation foncière du PLUi est présenté dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, une zone 2AU qui ne seraient pas urbanisée dans les 9 ans suivants l'approbation du PLUi ne pourraient plus être ouverte (or projet d'initiative publique avec acquisition d'une part significative du foncier).

## 8.6. Observations n°17 et 130 - M. HORRENBERGER Michel

### 8.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

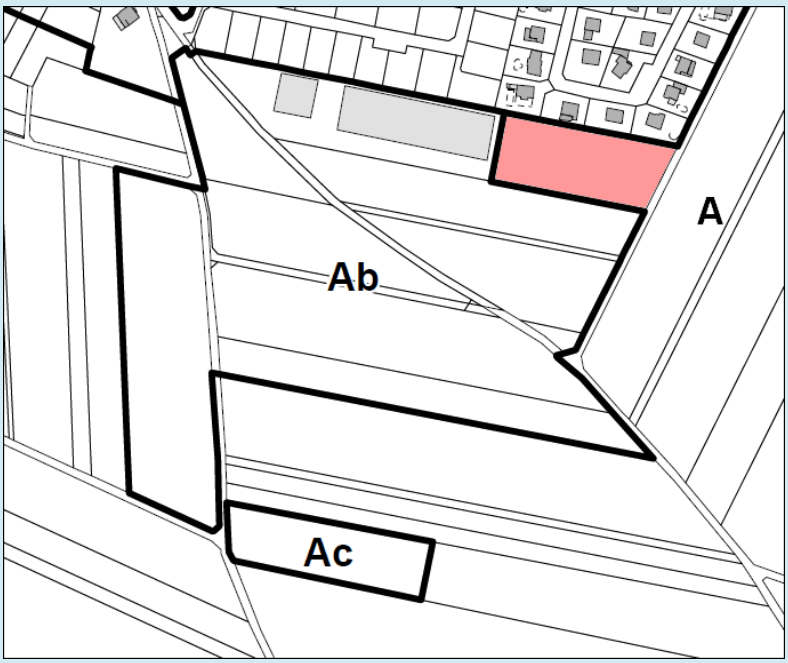
- M. HORRENBERGER Michel, gérant de la SCA Horrenberger, société de maraîchage bio, demande d'inclure en Ab la partie de la parcelle 79 qui en a été exclue. Il projette d'y construire une serre, ce que ne permet pas le classement en A. Il argumente du fait qu'il ne maîtrise pas le foncier des autres parties de son exploitation non construites et classées en Ab.

  Il a par ailleurs des observations à faire sur le règlement :
  Dans l'article A2 2.6 Destinations...
  Il faudrait rajouter ou modifier "serres-tunnels" par "serre maraichère multi-chapelle" qui est l'appellation ou le nouveau terme employé pour ce type de serres de nos jours.
  Démontable elles le sont toutes, par contre serre légère ne donne aucune information précise et peut-être interprété au bon vouloir de chacun. Il faudrait retirer ce terme pour éviter des situations malsaines.

  Dans l'article A5 5.1 Hauteur de construction
  Il est important de préciser une hauteur de construction pour les serres maraîchères comme pour les cribs. Une hauteur de 7 m est suffisante. Précision importante et nécessaire car les serres modernes sont équipées de station météo et ont des voûtes au centre assez hautes pour la bonne circulation de l'air. Elément très important pour la santé des légumes afin d'éviter les maladies et donc très vitale en maraîchage biologique.

  Dans l'article A9 9.1.1
  Il faudrait rajouter : Tous projets hormis les serres maraîchères..... Cet article ne doit pas inclure les serres car elles sont déjà autorisées dans la zone. Précision importante car à nouveau interprétable au bon vouloir de chacun. (n°17 et 230)

### 8.6.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 49, 5 ares |

**Analyse de la situation :**

Le règlement A strict ne permet que les « serres légères et démontables et serres-tunnels ». Un classement en Ab semble la solution pour rendre possible le projet.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond de manière défavorable, il reste suffisamment de place dans le secteur Ab. Les riverains avaient déjà déposé un recours contre la serre précédente. De plus, le chemin qui traverse le secteur Ab a été dévié pour permettre d'optimiser le foncier disponible au sud des serres existantes.

Par ailleurs, concernant les aspects règlementaires, ils seront réétudiés avant l'approbation du PLUi (notamment en lien avec les remarques sur le règlement écrit émises par la Chambre d'Agriculture).

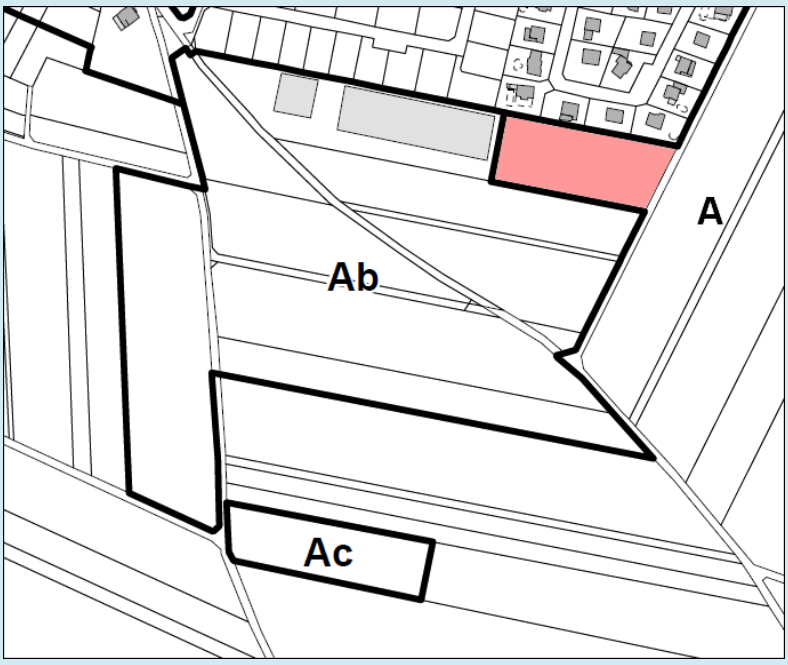
## 8.7. Observations n°203, 217 et 257 - M.HANSZ Serge et Christophe / Elke David

### 8.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.HANSZ Serge fait référence à l'avis émis par la Chambre d'Agriculture d'Alsace qui remarque que certaines OAP prévoient l'aménagement d'écrans paysagers aux interfaces entre espace à urbaniser et espace agricole.
  S'appuyant sur ces préconisations, il demande de maintenir le caractère inconstructible des parcelles limitrophes aux zones urbaines et notamment la parcelle 79 de la section 28 Le zonage de ce terrain n'empêche en rien son exploitation mais préserve ce dernier îlot naturel d'une nouvelle artificialisation.
  Mme Sophie MERCIER, sa compagne, appuie cette demande en insistant sur l'importance de garder le caractère inconstructible de la parcelle derrière chez eux face à une situation fortement dégradée ces dernières années. (n°217 et 257)

### 8.7.2. Réponse de la collectivité

- Remarque de Christophe / Elke David sur le projet de construction de la Sté Horrenberger (qui demande d'agrandir la zone Ab pour ce faire). Rejoint les observations ci-dessus. (n°203)

| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 49, 5 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Le règlement A strict ne permet que les « serres légères et démontables et serres-tunnels ». Un classement en Ab semble la solution pour rendre possible le projet. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Prière de consulter la réponse à l'observation n°17-130 pour voir la réponse de la collectivité. | |

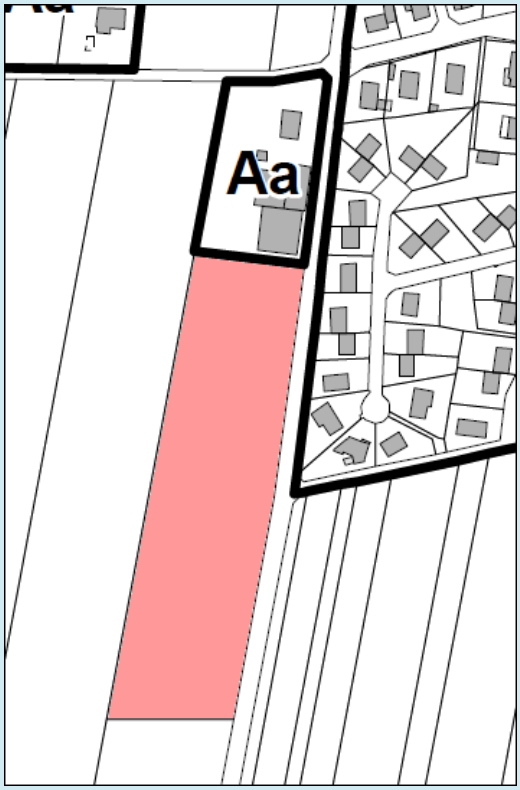
# 9. FESSENHEIM

## 9.1. Observation n°93 - MM. HENNER Francis et Laurent

### 9.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- MM. HENNER Francis et Laurent, gérants de l'exploitation EARL Henner-Sigrist souhaitent avoir la possibilité de construire un hangar dans le prolongement du hangar existant (pour stockage de matériel agricole). Pour ce faire, ils demandent l'extension de la zone Aa vers la zone A. (n°93)

### 9.1.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 1,7 ha |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis favorable, et propose d'agrandir la zone Aa sur 50/60 mètres. | |

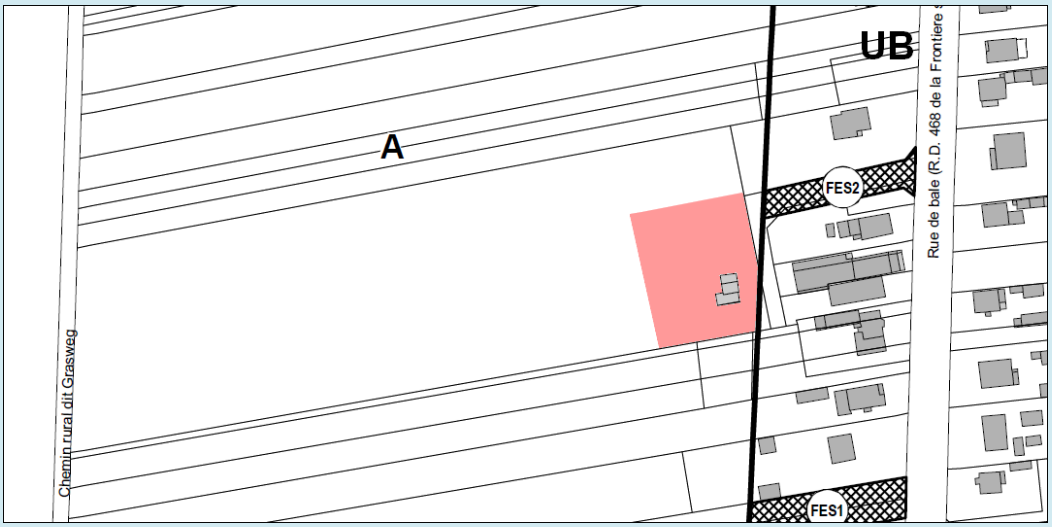
## 9.2. Observation n°94 - Mme GROSS Martine

### 9.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme GROSS Martine, propriétaire des parcelles 412, 413, 409, 410 et 411 section 103, (Auf der Strasse und den Gaensweg) ainsi que des bâtiments et terre parcelle 107 (Muellenhoetzle), parcelles 60 et 145 section 56.
  Demande que, sur la parcelle 412, sur laquelle se trouvent 3 citernes de stockage de fioul, la non-constructibilité commence après 30 mètres autour des citernes.
  Elle précise que les citernes sont toujours dans le fichier des réserves stratégiques de l'Etat français.
  Mme Gross ne comprend pas que la constructibilité soit limitée à 30% autour du périmètre de la Centrale. Elle demande également la suppression de l'ER FES2 sur sa parcelle 411. (n°94)

### 9.2.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 25 ares |

**Analyse de la situation :**

Le zonage est déjà le même dans le PLU communal.

De plus les citernes y sont identifiées comme « site présentant un risque de pollution identifié au titre du R.123-11b ».

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet un avis défavorable. La présence de citernes ne justifie pas le classement en zone U.

Concernant l'emplacement réservé, la collectivité émet un avis défavorable. L'ER FES2 doit être maintenu afin de préserver la possibilité d'aménager la zone lors d'une future révision du PLUi.

Enfin, les impacts en termes d'inconstructibilités liés à la centrale nucléaire de Fessenheim sont décrits dans le document annexé au PLUi « 5.7. Porter à connaissance relatif à la maitrise de l'urbanisation autour du CNPE de Fessenheim ». Ce document établi par les services de l'État devrait demeurer applicable tant que des matériaux fissibles seront en place sur le site.

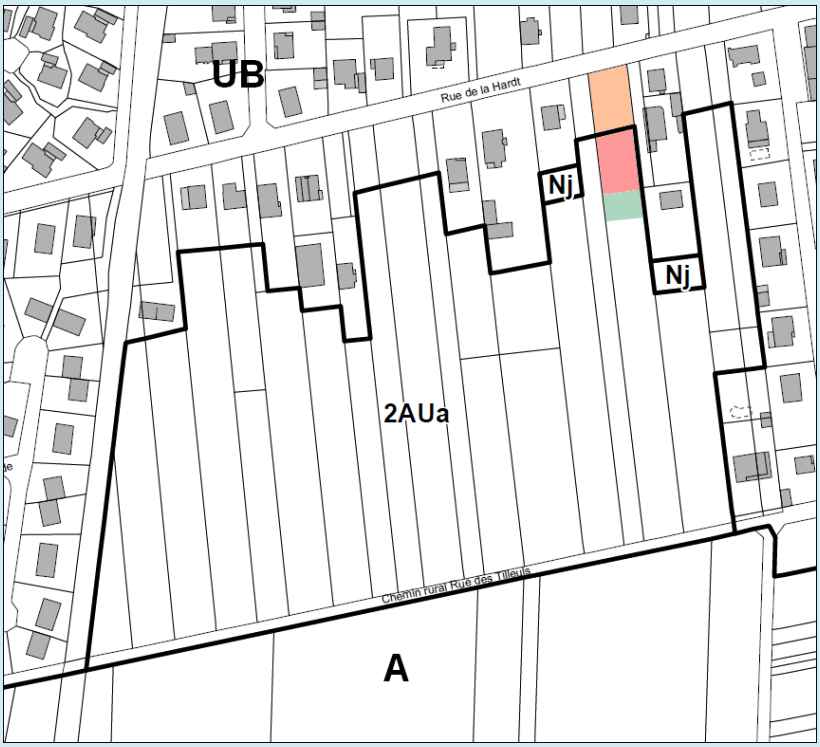
## 9.3. Observation n°95 - Mme GROSS Lauriane représentant sa sœur GROSS Céline

### 9.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme GROSS Lauriane représentant sa sœur GROSS Céline demande que la parcelle 113 section 7 soit constructible sur une profondeur de 60m et qu'y soit ajoutée une zone Nj. (n°95)

### 9.3.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | Environ 6 ares déjà en UB<br>Environ 6 ares demandés en plus<br>Environ 2 ares de Nj demandés |

**Analyse de la situation :**

La partie avant de la parcelle a été classée dans le T0 (et donc en zone UB) sur 30 mètres conformément aux dispositions du SCoT.

Le reste de la parcelle ne correspond pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.

Par ailleurs, la parcelle est déclarée au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que jachère de 6 ans ou plus.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond favorablement concernant la demande d'ajout de terrains en UB, afin de tenir compte du projet en cours.

En revanche elle répond défavorablement concernant le Nj. Une profondeur de 60 m de UB étant suffisante pour un projet d'habitation avec abri de jardin.

## 9.4. Observation n°96 - Mmes FRICKER Annette et BELLICAM Hélène

### 9.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mmes FRICKER Annette et BELLICAM Hélène demandent que les parcelles 58 et 59 section 53 puissent bénéficier d'une extension de zone Aa afin d'édifier un hangar de stockage. Elles demandent également que les parcelles n°11, 112 et 113 section 6 situées 6 rue de Bâle changent de zone et suivent le bornage. (n°96)

### 9.4.2. Réponse de la collectivité

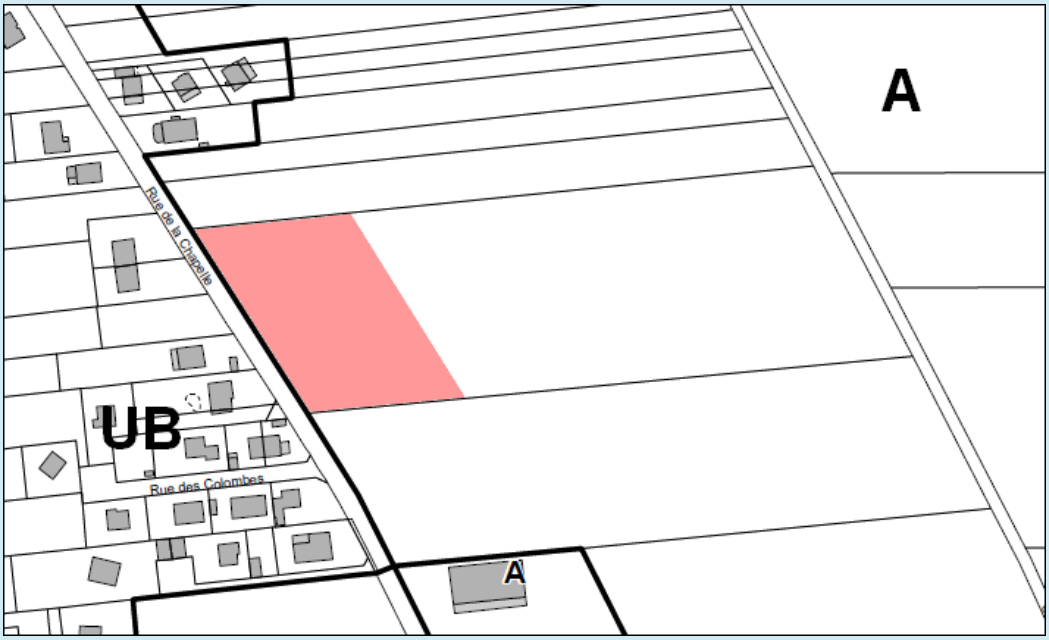
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
| | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 88 ares |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond favorablement et propose d'agrandir le secteur Aa. | |

## 9.5. Observation n°98 - M. KUENY Jean-Pierre

### 9.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. KUENY Jean-Pierre demande que la parcelle 286 section 6 soit reclassée en zone constructible (voir lettre adressée à la CCPRB le 12.10.2019.) (n°98)

### 9.5.2. Réponse de la collectivité

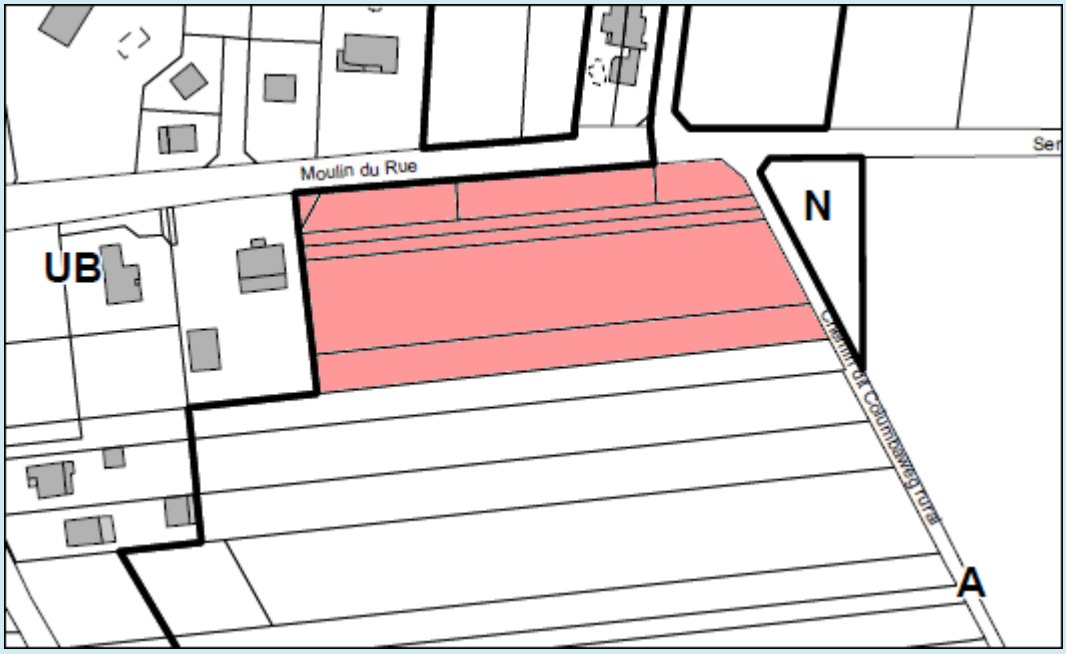
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | Plus de 50 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Dans le PLU communal, la partie avant de la parcelle était classée en zone U sur environ 60 mètres.<br>La parcelle ne correspond pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, la partie avant de la parcelle est déclaré au Registre Parcellaire Agricole de 2019 comme jachère, tandis que l'arrière est déclaré en légume ou fruit. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Les terrains en question sont situés hors T0 et ont une vocation agricole. | |

## 9.6. Observation n°99 - M. VONAU Gilbert

### 9.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. VONAU Gilbert demande que ses parcelles 264, 268, 269, 290, 291 rue du Moulin, classées en A, deviennent constructibles. (n°99)

### 9.6.2. Réponse de la collectivité

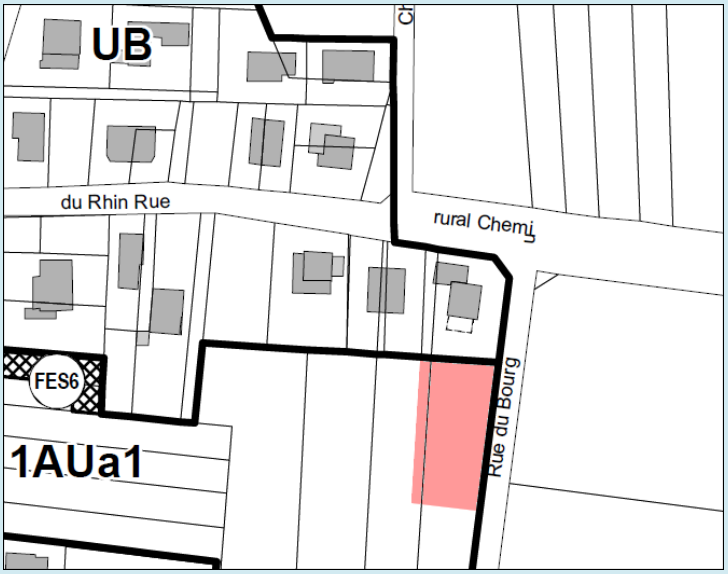
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | Plus de 1 ha |
| **Analyse de la situation :**<br>Les parcelles ne correspondent pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, les parcelles sont déclarées au Registre Parcellaire Agricole de 2019 comme jachère de 6 ans ou plus.<br>Les parcelles étaient classées en U dans le PLU communal. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Les terrains en question sont situés hors T0 et ont une vocation agricole. | |

## 9.7. Observation n°273 - Mme Nathalie BANGEL

### 9.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme Nathalie BANGEL souhaite acquérir une partie du terrain communal (environ 10 ares), qui se trouve à l'arrière de sa propriété 24 rue du Rhin (parcelles 337/47 et 340/48 à l'angle de la rue du Bourg), afin que sa fille puisse y construire.
  Elle demande que le terrain sorte de la zone 1AU1 et soit classé en UB pour ce faire. (n°273)

### 9.7.2. Réponse de la collectivité

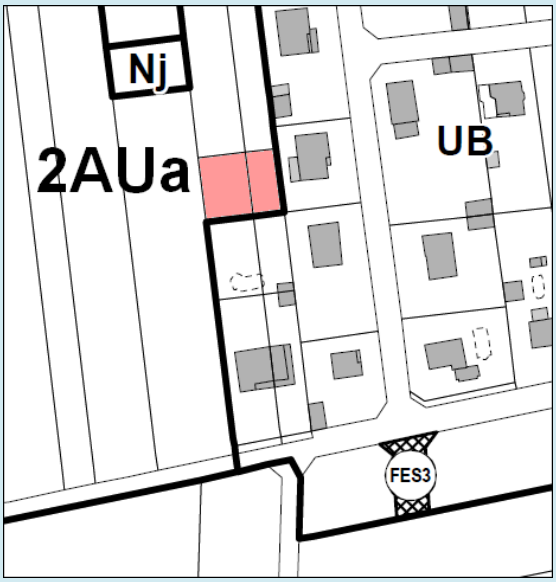
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 10 ares |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Un projet d'aménagement d'ensemble est en cours sur ce site. | |

## 9.8. Observation n°282 - M. Patrick LALLEMAND

### 9.8.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Patrick LALLEMAND, 12 rue des Tilleuls, propriétaire d'un terrain (parcelles 374 et 377, section 7) sur lequel il a construit sa maison à l'avant, entièrement constructible actuellement, s'oppose à l'exclusion de la partie arrière de la zone constructible dans le projet de PLUI. (n°282)

### 9.8.2. Réponse de la collectivité

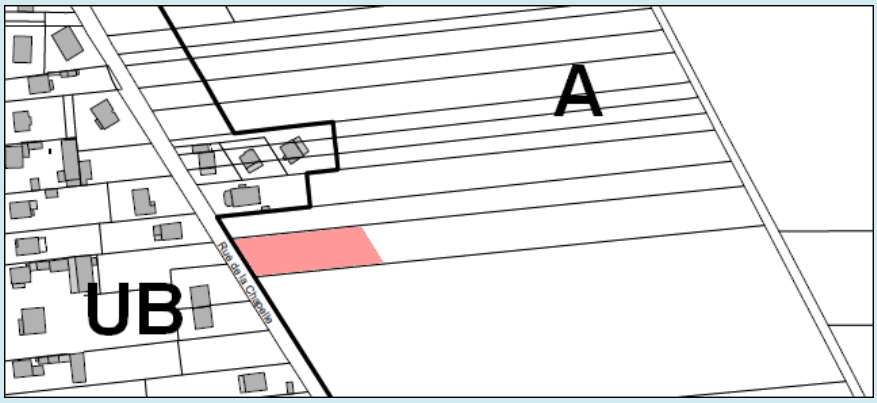
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 5 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La partie avant des terrains a été classée en UB sur environ 20 m derrière la piscine, conformément aux règles de définition du T0 du SCoT.<br>La partie arrière demandée ne correspond pas au T0 du SCoT. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Les terrains en question sont situés hors T0, il convient d'y privilégier une opération d'aménagement d'ensemble (d'où le 2AUa). | |

## 9.9. Observation n°269 - Mme Colette DUMONT

### 9.9.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme Colette DUMONT demande que sa parcelle 285 section 6 “Columba Feld”, redevienne constructible comme elle l’est actuellement, et soit inscrite en UB au lieu de A sur une profondeur de 60 m. (n°269)

### 9.9.2. Réponse de la collectivité

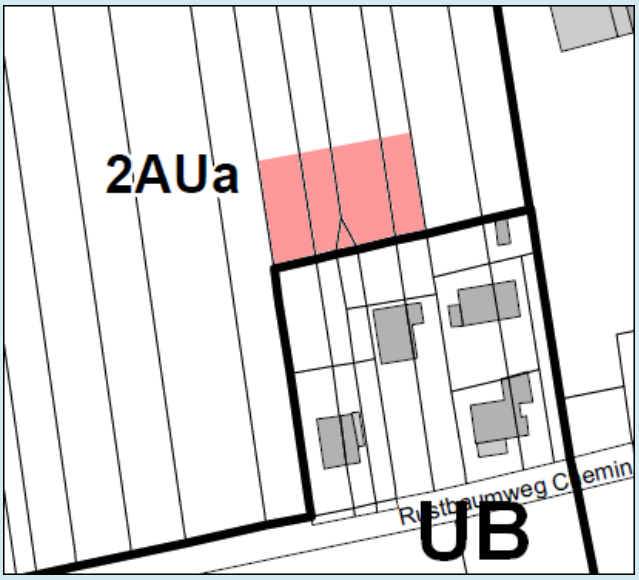
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | Environ 13 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Dans le PLU communal, la partie avant de la parcelle était classée en zone U sur environ 60 mètres.<br>La parcelle ne correspond pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, la partie avant de la parcelle est déclaré au Registre Parcellaire Agricole de 2019 comme jachère, tandis que l’arrière est déclaré en légumes ou fleurs. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Les terrains en question sont situés hors T0 et ont une vocation agricole. | |

## 9.10. Observation n°253 - M. Adrien SCHELCHER

### 9.10.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Adrien SCHELCHER rue des Tilleuls demande, pour les parcelles Section 4 n° 155 - 157 - 159 -160 leur intégration d'une partie en zone constructible "UB" d'une une profondeur supplémentaire, accès et réseaux existants (n°253)

### 9.10.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 8 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains en question sont en majeure partie situées en-dehors du T0 défini selon les critères du SCoT.<br>Les terrains étaient déjà classés en zone à urbaniser dans le PLU communal. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Un aménagement global sur l'ensemble de la zone est préférable, d'où le classement en 2AUa. | |

## 9.11. Observation n°273 - Mme BANGEL Nathalie

### 9.11.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme BANGEL Nathalie souhaite acquérir environ 10 ares du terrain communal situé à l'arrière de sa propriété 24 rue du Rhin Section 3 Parcelles 337 et 340, à l'angle rue du Bourg, pour édifier une construction. Elle demande que ces parcelles soient intégrées dans la zone UB mais le projet de PLUi prévoit une OAP en zone 1AUa Rue de Hartheim (273).

### 9.11.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

Observation en doublon avec l'observation n°273. Prière de consulter la réponse de la collectivité dans les pages précédentes.

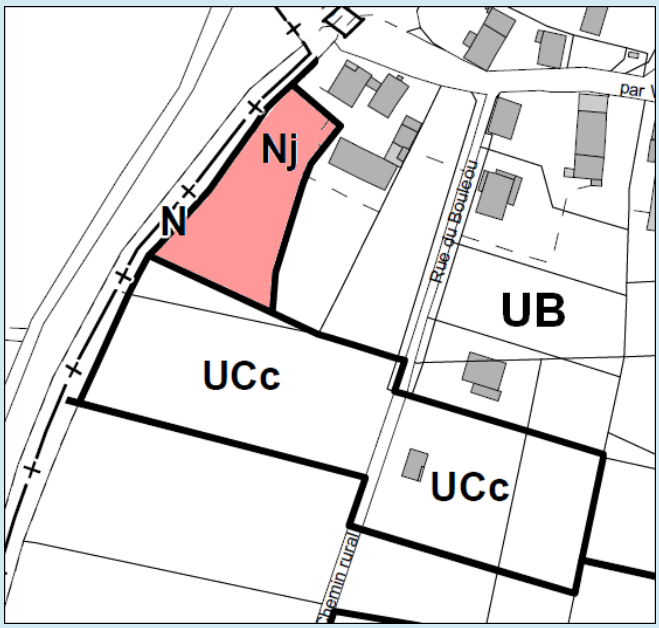
# 10. GEISWASSER

## 10.1. Observation n°125 - Mme AMBIEHL Josiane

### 10.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme AMBIEHL Josiane habitant New York : Propriétaire d'une unité foncière Section 3 Parcelles 110 - 309 - 54 conteste le zonage. Actuellement ces parcelles sont en zone U pour la partie avant, et AUa pour le fond (Camping en activité). Le projet du PLUi classe ces parcelles en UB pour la partie surbâtie, en Nj pour la partie jardin, et en UCc pour la partie camping.C'est la partie Nj qui est contestée. Ce classement aboutit à priver les parcelles 54 et une partie de la 110 de 60 % de leur surface constructible.
  Mme Ambiehl argumente de l'homogénéité du terrain, de sa faible surface, de sa desserte par les voies et réseaux, de son artificialisation, … qui n'en font en rien une zone naturelle au sens du Code de l'Urbanisme. (n°125)

### 10.1.2. Réponse de la collectivité

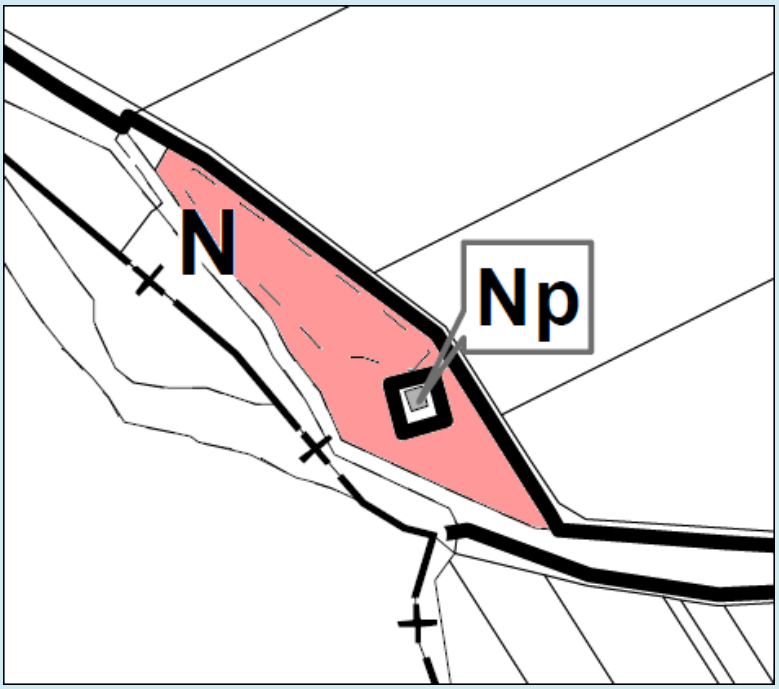
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | Envrion 20 ares |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité propose de rectifier le tracé de la limite UB/Nj afin de donner une profondeur constructive parallèle à la rue du Bouleau. | |

## 10.2. Observation n°224 - Mme GROSS-GOEP Martine

### 10.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme GROSS-GOEP Martine demande le changement de la classification proposée “Np” de la parcelle Section 26 N° 3 lieu-dit “Kaeshag” en zone UB sachant qu’il existe sur cette parcelle une construction en dur de 90 m2 avec réseaux (eau, électricité, assainissement) (N°224)

### 10.2.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 65 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La construction correspond bien à un abri de pêche et a donc tout sa place en Np. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet une réponse défavorable. La construction correspond bien à un abri de pêche, le classement Np est cohérent. | |

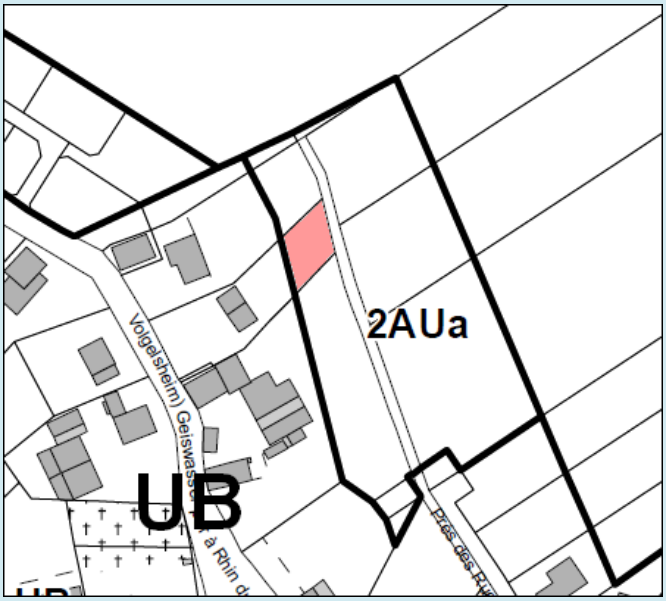
## 10.3. Observations n°226 et 228 - M. et Mme MEYER Thierry et Delphine

### 10.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme MEYER Thierry et Delphine : Contestent le projet de création de l'OAP 2AUa. Leur parcelle Section 2 N° 52 sera délimitée en deux zones "UB" et "2AUa" pour la création de cette OAP. C'est un terrain de 11,60 ares avec maison et jardin paysager. Au vu de la réglementation des zones 2AU ce terrain est bloqué et devient non constructible. Ce classement n'est pas logique, ni cohérent. Ils demandent donc le classement de la totalité de leur parcelle en zone "UB" (cf. n°226 et 228)

### 10.3.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Analyse de la situation :**

La partie avant de la parcelle a été classée en UB conformément aux règles de définition de l'enveloppe T0 du SCoT.

La partie arrière ne correspond pas à la définition du T0 du SCoT.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet un avis défavorable. En l'absence d'un accès et de réseaux, le secteur en question ne correspond pas à la définition de la zone U du code de l'urbanisme. Un aménagement global reste possible une fois les accès et réseaux aménagés, d'où le classement en 2AUa.

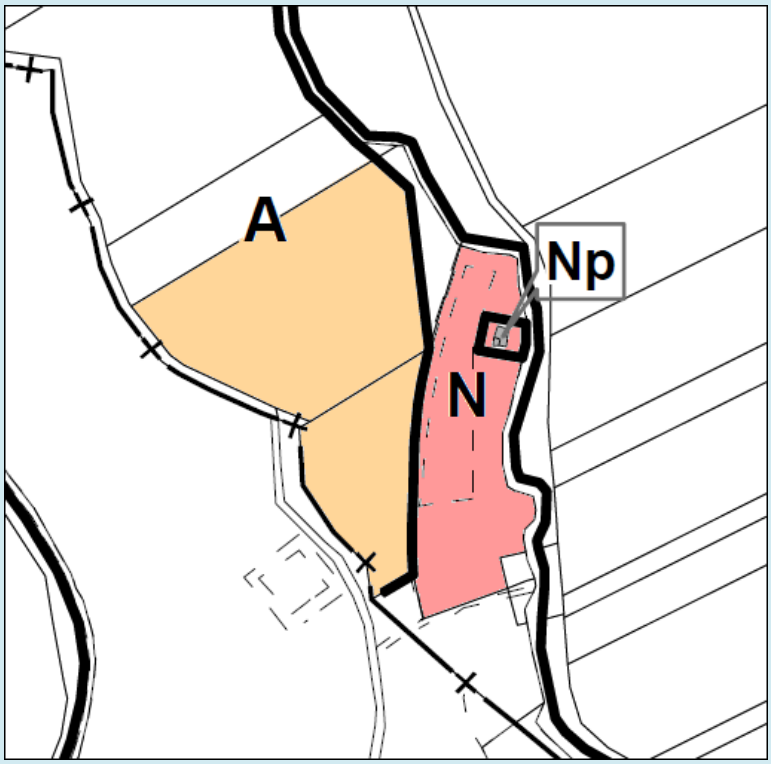
## 10.4. Observation n°249 - M. Claude GUTH

### 10.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Claude GUTH, gérant de la SCEA GUTH, a une observation sur sa propriété, parcelles 84, 85 et 89, section 25, classée en N et A, avec une partie en Np, sur laquelle est implantée une construction en dur de 50 m2, avec eau, électricité, chauffage et assainissement.
  Il demande un classement en Aa de la partie de la parcelle 89 concernée par la construction, et en Ab du reste de la parcelle 89 et des parcelles 84 et 85 pour pouvoir y mettre des abris pour animaux et fourrage. (n°249)

### 10.4.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie concernée :** | En Aa : 1 ha<br>En Ab : 2,3 ha |

**Analyse de la situation :**

Dans le PLU communal la parcelle n°89 (en rouge) est protégée comme élément du paysage à préserver.

La construction existante correspond à un abri de pêche.

**Réponse de la collectivité :**

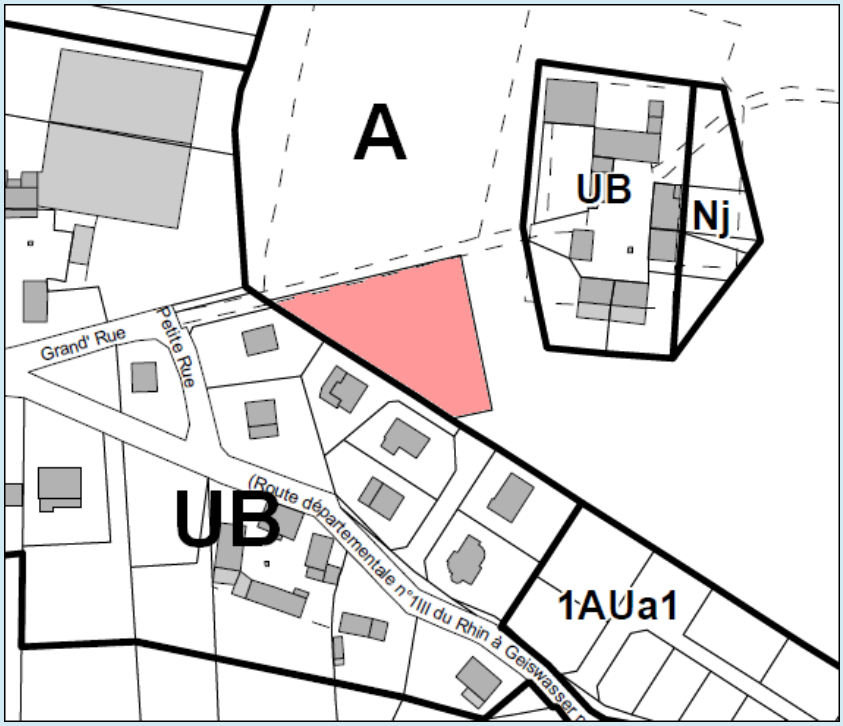
La collectivité émet une réponse défavorable. La construction correspond bien à un abri de pêche, le classement Np est cohérent. Il n'y a pas de projet agricole concret.

## 10.5. Observation n°254 - Mme SCHUBNEL-AMBIEHL Sylvie

### 10.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme SCHUBNEL-AMBIEHL Sylvie demande que sa parcelle actuellement en zone “A” Section 8 N°42 se situant à l’arrière de la zone UB passe en zone constructible à l’avenir en zone 2AUa (n°254)

### 10.5.2. Réponse de la collectivité

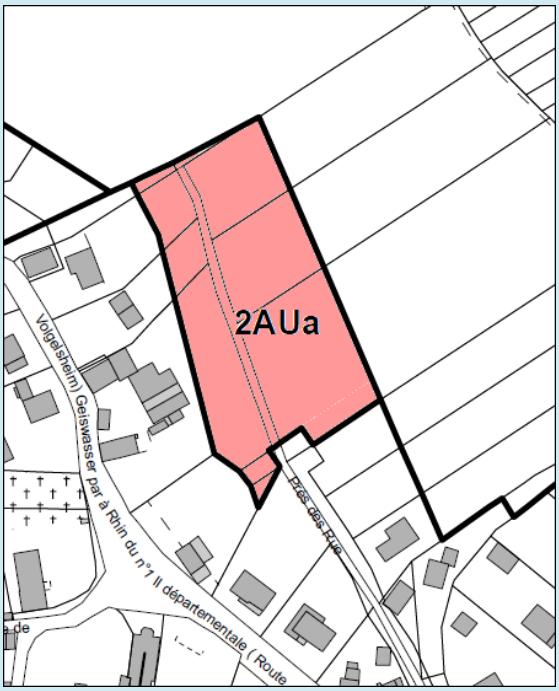
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 19 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Par sa localisation et sa faible superficie, la parcelle ne paraît pas propice à un aménagement d’ensemble attendu en zone à urbaniser.<br>Dans le PLU communal la parcelle était déjà en zone agricole.<br>Par ailleurs la parcelle est déclarée au Registre Parcellaire Graphique de 2019 comme jachère de plus de 6 ans. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. La parcelle seule ne parait pas suffisante pour former une zone à urbaniser. Lors d’une procédure de révision du PLUi, le secteur alentour pourra être réétudié. Ainsi, le classement en zone A inconstructible garantit la possibilité de réaliser une opération d’ensemble lors des prochaines révisions du PLUi. | |

## 10.6. Observation n°288 - Mme et M. FUCHS Michel

### 10.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme et M. FUCHS Michel demandent que la zone 2AUa soit modifiée pour que la zone jusqu'au prolongement de la rue des Prés soit classée en UB. (n°288)

### 10.6.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** |
|---|
|  |
| **Analyse de la situation :**<br>La zone UB s'arrête là où la rue des Prés est aménagée. Au-delà l'accessibilité et la desserte des terrains ne sont pas garanties, un classement logique en 2AUa.<br>En absence d'accès aménagé, les parcelles en question ne peuvent pas correspondre à la définition de la zone U du Code de l'urbanisme.<br>Par ailleurs les terrains de la zone 2AUa sont déclarés au Registre Parcellaire de 2019 principalement en tant que maïs. |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. En l'absence d'un accès et de réseaux, le secteur en question ne correspond pas à la définition de la zone U du code de l'urbanisme. Un aménagement global reste possible une fois les accès et réseaux aménagés, d'où le classement en 2AUa. |

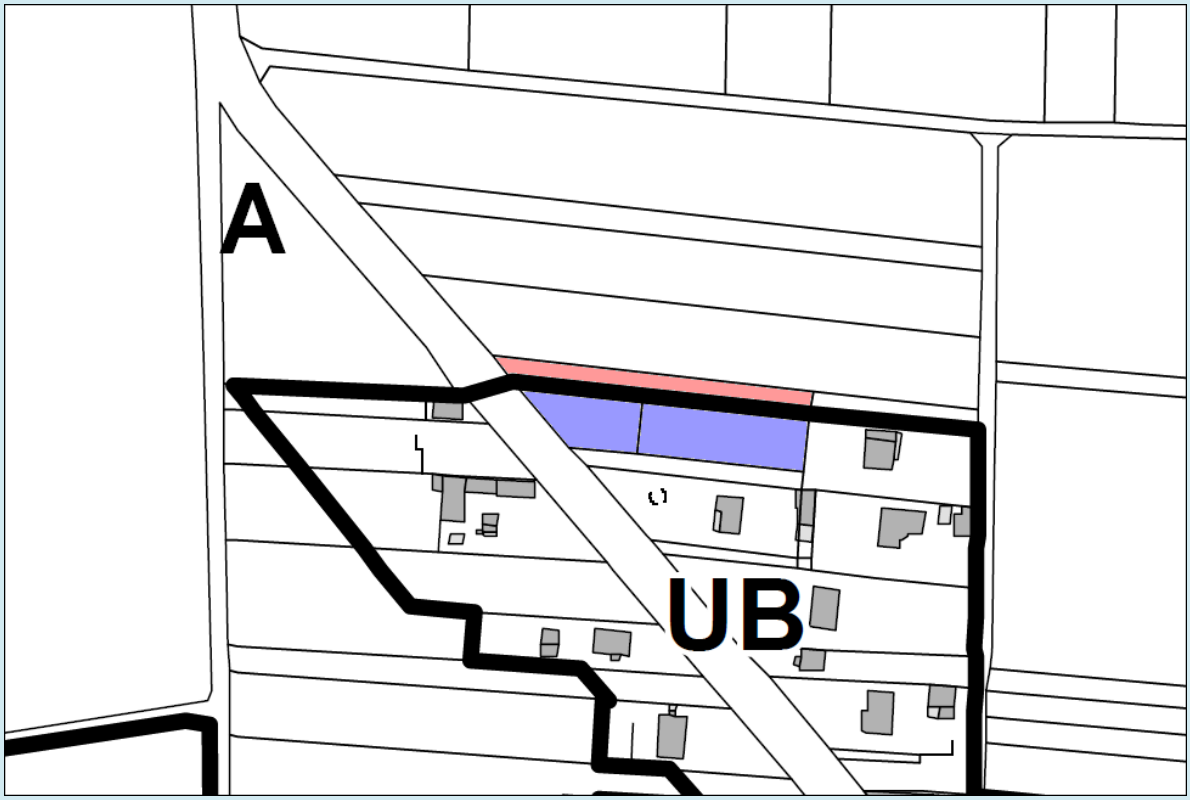
# 11. HEITEREN

## 11.1. Observations n°3, 33 et 92 - Mme GAMB Marie-Madeleine

### 11.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme GAMB Marie-Madeleine, au nom de sa fille GAMB-CARPENTIER Françoise, demande le classement en UB au lieu de A de la parcelle 109 section 86. Cette parcelle est une bande de 7m de large, contiguë aux parcelles 78 et 79 classées en Ub. Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°3, n°33 et n°92)

### 11.1.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>8,4 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Les parcelles en question en question ne sont pas situées dans l’enveloppe urbaine T0 selon les critères de définition établis par le SCoT.<br>La vocation agricole des terres semble confirmée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que soja.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains sont situés hors T0 et ont une vocation agricole.</td></tr>
</table>

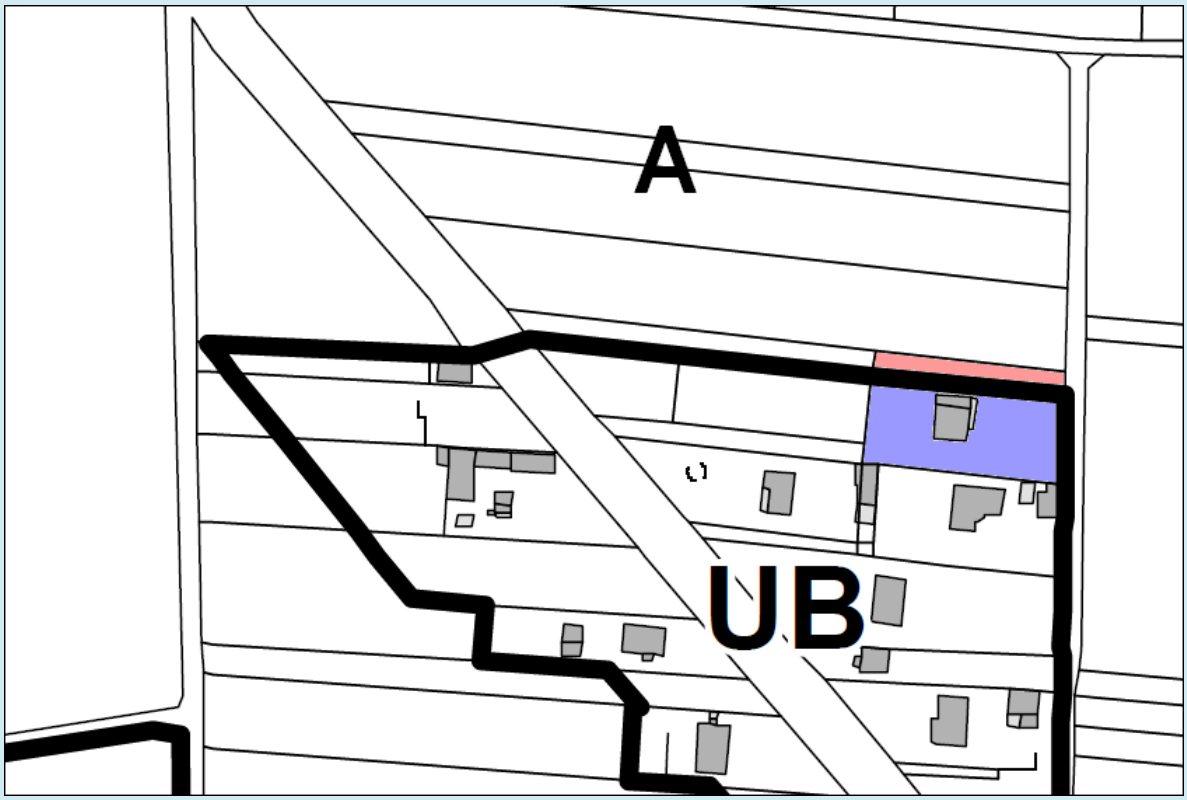
## 11.2. Observations n°34 et 91 - M. et Mme GAMB Maurice

### 11.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme GAMB Maurice, propriétaires de la parcelle 80 section 86, classée en UB, demandent que la parcelle 110 section 86 dont ils sont également propriétaires, bénéficie du même classement. Sa surface n'est que de 4,46 ares, et son classement en zone constructible permettrait "de mieux aménager le restant du terrain …". Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°34 et 91)

### 11.2.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 4,4 ares |

**Analyse de la situation :**

La pacelle en question n'est pas située dans l'enveloppe urbaine T0 selon les critères de définition établis par le SCoT.

La vocation agricole des terres semble confirmée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que soja.

**Réponse de la collectivité :**

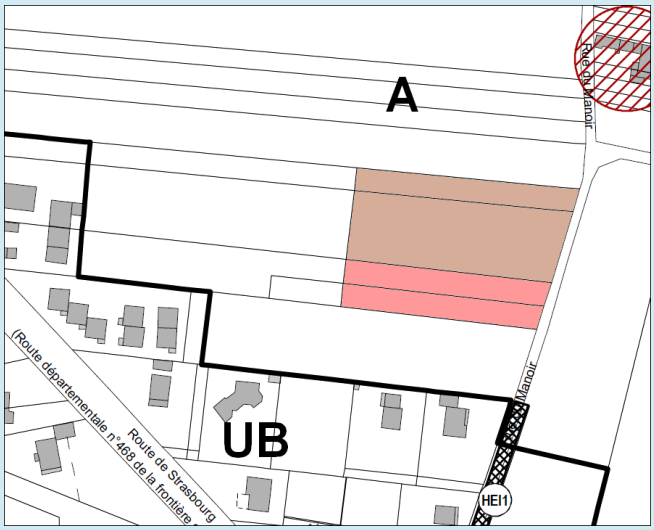
La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains sont situés hors T0 et ont une vocation agricole.

## 11.3. Observations n°35-97-223 - Mme Véronique GAMB-FARIZON

### 11.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme Véronique GAMB-FARIZON est la fille de Marie-Madeleine GAMB, exploitante agricole, et elle prendra la succession de sa mère. Elle compte diversifier l'exploitation agricole, en y incluant de l'élevage de lapins et de poules pour assurer sa pérennité.
  Elle demande que le classement de ses parcelles, 279 et 280 section 10, soit modifié de façon à pouvoir y construire un hangar agricole.
  Elle demande également que ses parcelles, 139 et 140 section 8, soient classées en UB de façon à pouvoir y édifier une maison d'habitation. (n°35-97-223)
  A la permanence de Fessenheim Mme GAMB demande si la lettre de soutien de la Chambre d'Agriculture pour la construction d'un hangar a été réceptionnée (n°97)
  Par courrier dématérialisé (n°223) Mme GAMB informe la CE du dépôt imminent à la Mairie de Heiteren d'un permis de construire un hangar agricole sur les parcelles de Mme GAMB-FARIZON.

### 11.3.2. Réponse de la collectivité

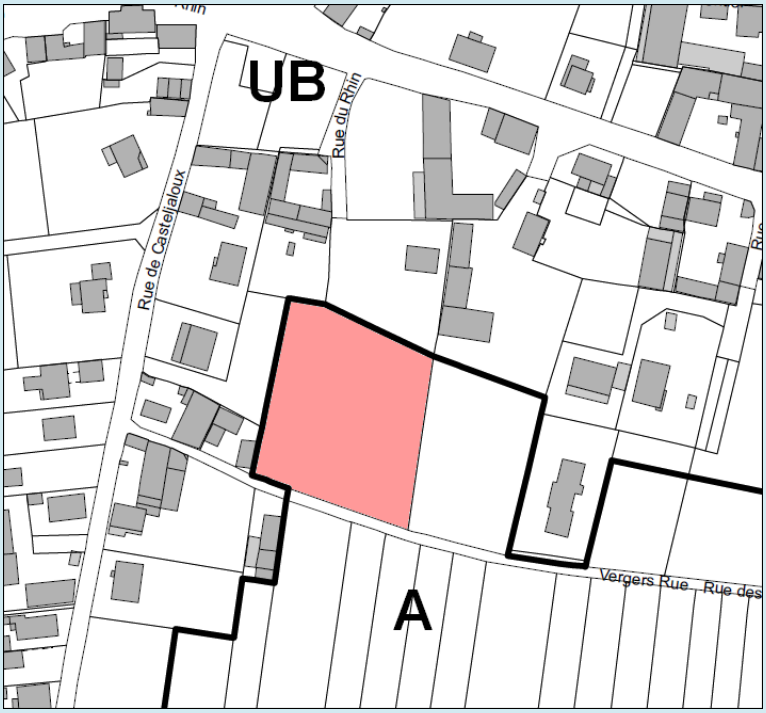
| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | Projet agricole : 36,4 ares<br>Projet d'habitation : 17,5 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La vocation agricole des terres semble confirmée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que soja.<br>La création d'un secteur agricole Aa secteur agricole constructible avec logement, pourrait répondre à la demande, sans avoir à recourir au classement en UB des terrains (en discontinuité avec la zone urbaine existante).<br>Les parcelles supports du projets agricoles ne situent entre 50 m (au plus près) et 90 m (au plus loin) des habitations existantes en UB. Attention aux périmètres de réciprocité en cas d'élevage. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable, vu la proximité des habitations existantes. La collectivité propose de rencontrer le requérant pour étudier un projet précis pour une éventuelle création d'une zone Aa section 86 parcelle 40.<br>Aucun courrier en provenance de la Chambre d'Agriculture n'a été réceptionné. | |

## 11.4. Observation n°4 - M. et Mme HALTER Virgile et Germaine

### 11.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme HALTER Virgile et Germaine 8 rue du Rhin demandent dans le projet du PLUi le classement en zone constructible de la parcelle n° 22 section 3 ;

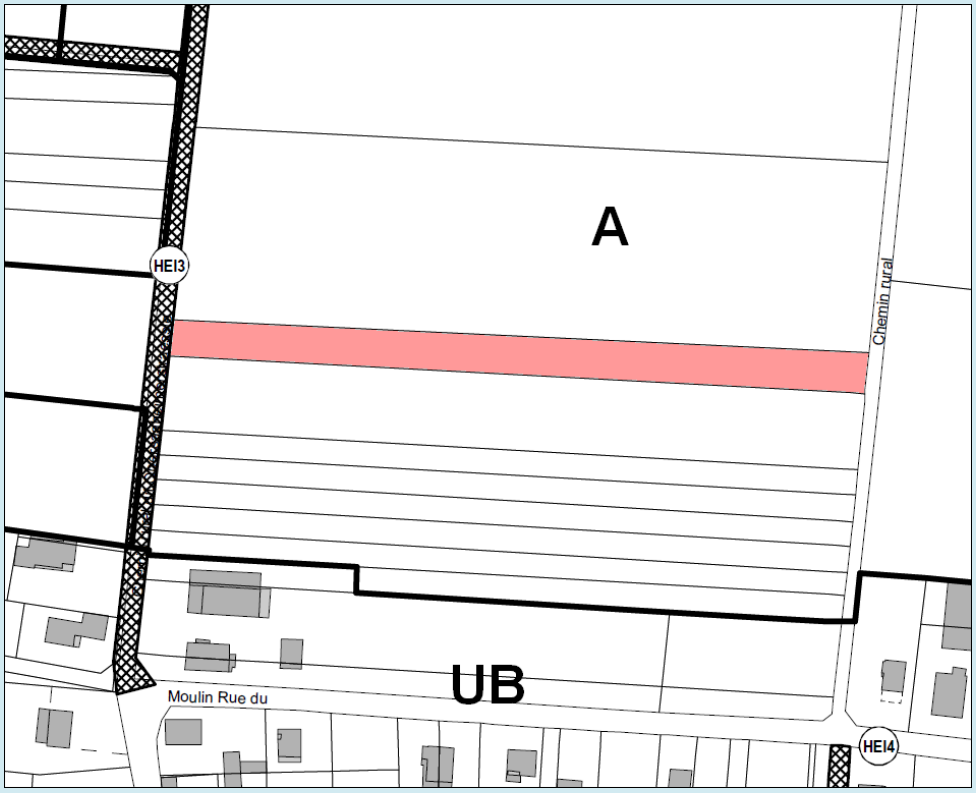
### 11.4.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>34,2 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Les terrains en question ne correspondent pas à la définition du T0 que donne le SCoT. De plus vue la superficie il paraît difficile d’imaginer un classement en zone urbaine.<br>Par ailleurs, la vocation agricole des terres semble confirmée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que vergers et jachères de plus de 6 ans.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains sont situés hors T0 et ne présentent pas d’accès.</td></tr>
</table>

### 11.4.3. Extrait du procès-verbal de synthèse (suite)

- pour la parcelle Section 11 N°150 classée actuellement en “NAa”, et au vu de la configuration du secteur demandent le classement en zone “1AUa”. Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°4)

### 11.4.4. Réponse de la collectivité (suite)

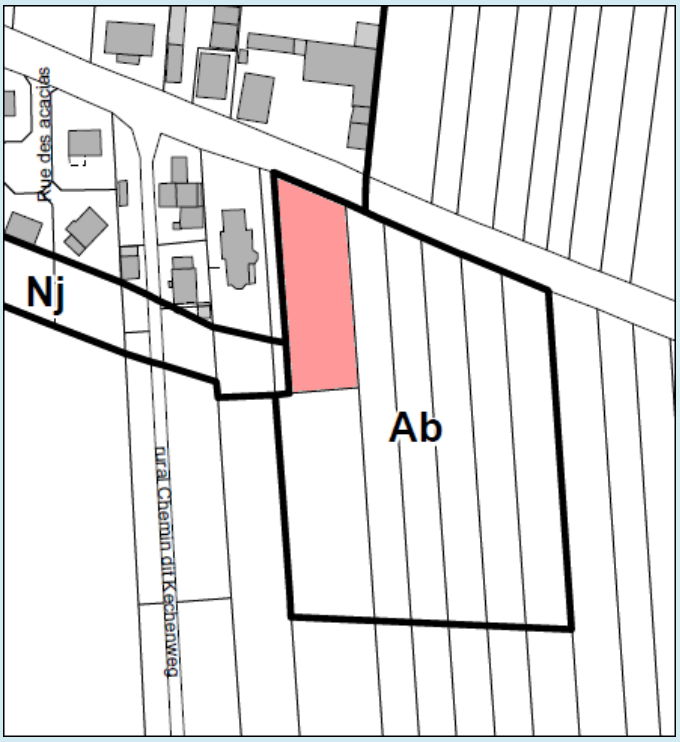
| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 35 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La pacelle en question n’est pas située dans l’enveloppe urbaine T0 selon les critères de définition établis par le SCoT.<br>Par ailleurs, la vocation agricole des terres semble confirmée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que maïs. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains sont situés hors T0 et ont une vocation agricole. | |

## 11.5. Observation n°73 - M. HALTER Rémy

### 11.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse (suite)

- M. HALTER Rémy demande le classement de la parcelle n°121 section 93 en zone constructible ; celle-ci l'était au POS puis au PLU actuel. Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°73)

### 11.5.2. Réponse de la collectivité (suite)

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>13,6 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Les terrains ne correspondent pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, la parcelle est déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que maïs et prairie.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet un avis défavorable. Une maison existante est attenante à la zone Ab.<br>Par ailleurs, le requérant vient de construire un hangar photovoltaïque dans le secteur Ab situé près de la zone 2AUx et une maison dans la zone U attenante.</td></tr>
</table>

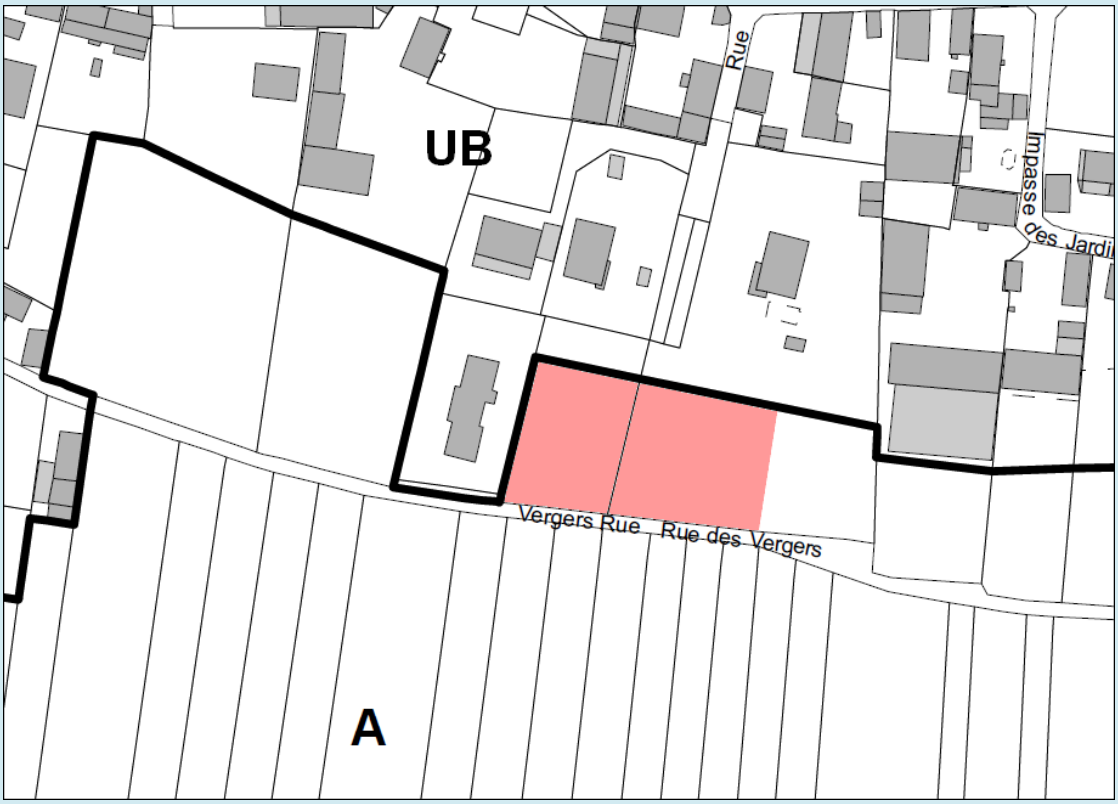
## 11.6. Observation n°18 - M. et Mme JECKER Jean-Paul et Reine

### 11.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme JECKER Jean-Paul et Reine - rue des Vergers Heiteren : Ont remis un courrier au sujet de la modification de zonage faisant référence au dossier déposé en Avril 2019 lors de la concertation préalable. Demandent la modification du classement des parcelles 101 et 115 Section 3 classées en zone UC au POS (n°18)

### 11.6.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 28,8 ares |

**Analyse de la situation :**

Dans le POS une partie de leur terrain était concerné par un ER visant à créer une voirie pour desservir une zone NA au sud (qui a été reclassée en A dans le PLUi).

Les pacelles en question ne sont pas situées dans l'enveloppe urbaine T0 selon les critères de définition établis par le SCoT.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité propose d'intégrer la parcelle 101 en zone UB, sous réserve d'un projet de plusieurs logements et de la garantie de régulariser la desserte de la construction parcelle 107.

## 11.7. Observation n°19 - M. et Mme GRINGER René

### 11.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme GRINGER René de Heiteren : Contestent la modification de zonage de la parcelle section 4 N° 99 (vers Impasse des Jardins) qui sera classée en zone “A” dans le projet du PLUi. Cette zone n’a aucune vocation agricole et la constructibilité d’une profondeur de 30 mètres n’est pas prise en compte (n°19)

### 11.7.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**

| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 8 ares |

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond favorablement, la parcelle sera ajoutée à la zone urbaine conformément aux règles de définition du T0.

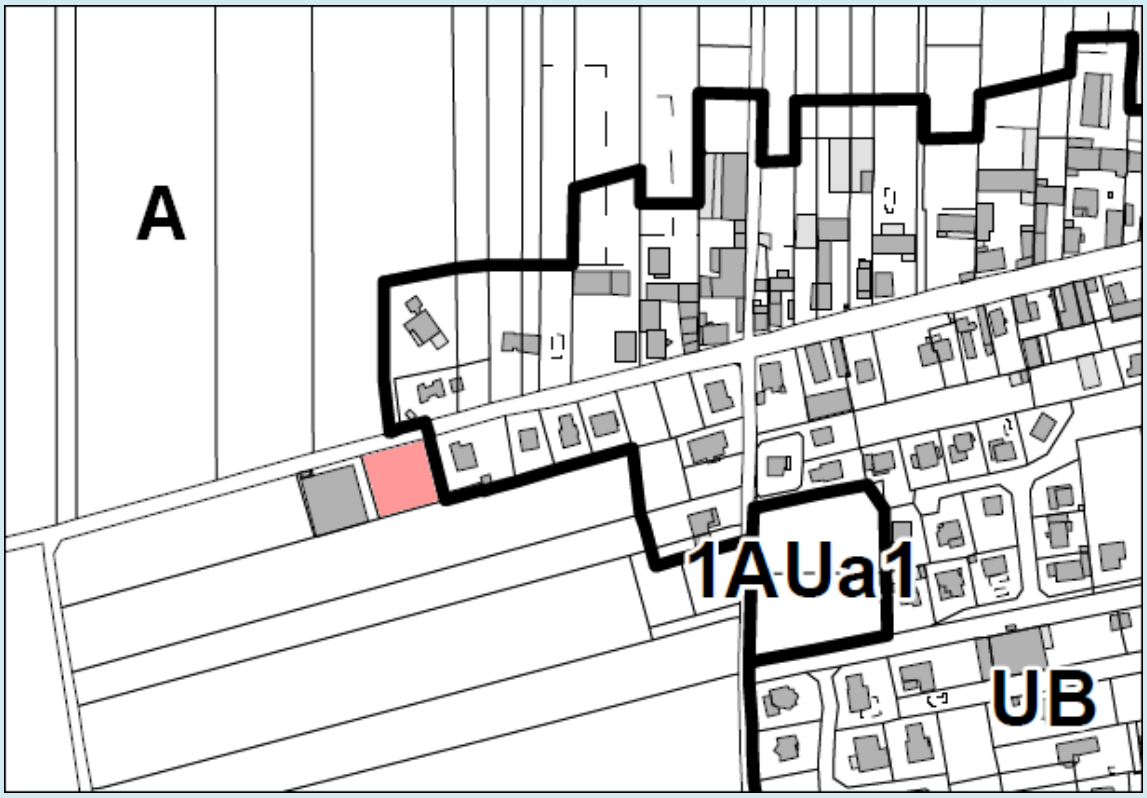
## 11.8. Observation n°20 - Familles Reymann Angèle

### 11.8.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Familles Reymann Angèle - Helter René - Kieffer Chantal - HalterPascale : Contestent la modification du zonage de la parcelle Section 51 N° 23 - rue du Château d'eau, parcelle se situant entre une maison et un hangar et à proximité des réseaux (cf. n°20)

### 11.8.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 9,4 ares |

**Analyse de la situation :**

La parcelle en question est située entre une habitation et un hangar. De plus, elle présente une profondeur de 30 m. Ainsi, elle semble bien correspondre à la définition du T0 du SCoT et pourrait être ajoutée en U.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond favorablement, le T0 sera prolongé jusque sur le hangar existant et la parcelle demandée sera reversée en UB.

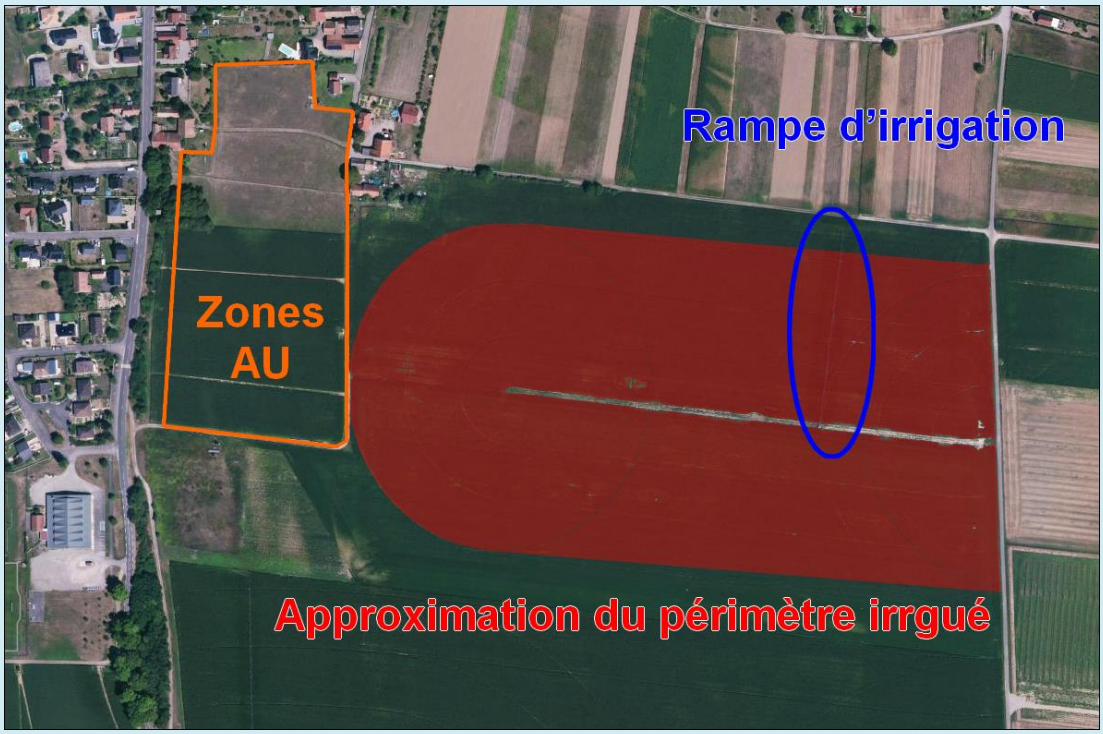
## 11.9. Observation n°21 - Mme SCHELCHER-AMBIEHL Geneviève

### 11.9.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme SCHELCHER-AMBIEHL Geneviève Agricultrice - Balgau conteste la création des zones 1AU1 - 1AU2 - 2AU2 situées entre la rue de Bâle, la rue Casteljaloux et Chemin Galgenweg. L'emplacement de ces zones à urbaniser contiguë aux terres agricoles (21 HA) qu'elle exploite depuis des années, posera des inconvénients majeurs du fait de l'installation d'une rampe d'irrigation (d'une valeur de 70 000 €) (n°21)

### 11.9.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

Les zones AU ne sont pas incompatibles avec l'installation d'irrigation en question. La rampe mobile peut être arrêtée avant ces zones. Il ne s'agit pas d'un pivot fixe. C'est à l'agriculteur de réajuster son système. L'OAP prévoit une transition avec l'espace agricole.

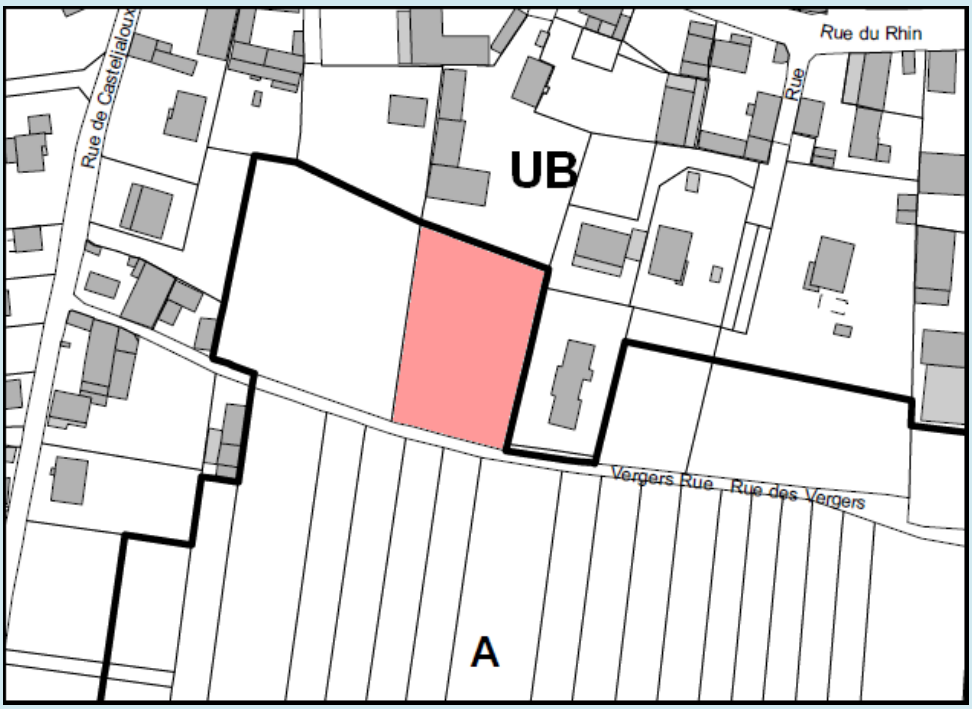
## 11.10. Observation n°22 - Mme GUTHMANN Marie-Thérèse

### 11.10.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme GUTHMANN M-Thérèse de Fessenheim conteste le classement de la parcelle 31 Section 3 - Rue des Vergers, appartenant à l'indivision FRANCK, en A dans le projet du PLUi, alors qu'elle est actuellement en zone "U" (n°22).

### 11.10.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 22,3 ares |

**Analyse de la situation :**

La pacelle en question n'est pas située dans l'enveloppe urbaine T0 selon les critères de définition établis par le SCoT.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains sont situés hors T0 et ne présentent pas d'accès.

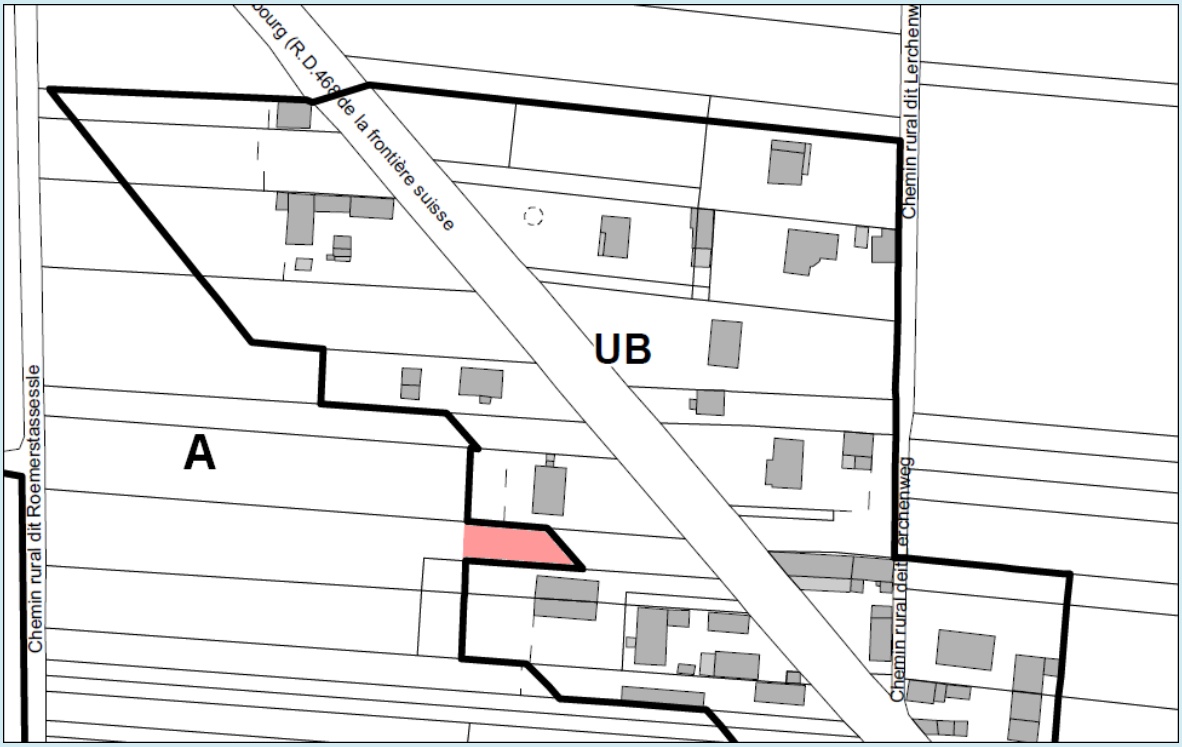
## 11.11. Observation n°23 - M. et Mme LESFAR

### 11.11.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme LESFAR Jacqui de Balgau : Contestent le classement de leurs parcelles N° 81 - 157 - 158 qui sont en partie dans la zone agricole “A” du projet de PLUi. Ils demandent d’aligner le zonage des parcelles 81 et 157 de la même profondeur que la parcelle 158 (n°23)

### 11.11.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 4,9 ares |

**Analyse de la situation :**

Le décroché dessiné au PLUi arrêté provenait de la règle des 30 mètres du T0 selon le SCoT.

L’extrémité arrière de la parcelle en question est déclarée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que blé tendre d’hiver.

**Réponse de la collectivité :**

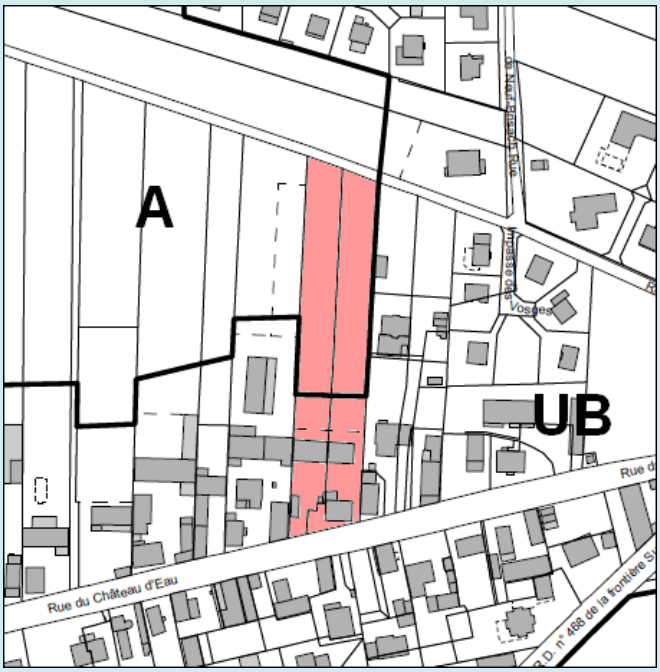
La collectivité répond favorablement et propose de classer le terrain en UB à hauteur des propriétés voisines.

## 11.12. Observation n°160 - M. EICHMANN Jean-Paul

### 11.12.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. EICHMANN Jean-Paul 16 rue du Château d'Eau conteste la modification du zonage de la partie constructible de ses parcelles 74 et 77 dans le projet du PLUi et demande de rétablir la situation de l'actuel tracé (n°160)

### 11.12.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 49 ares (dont 18 déjà en UB) |
| **Analyse de la situation :**<br>Dans le POS, les parcelles étaient classées en UC et NA.<br>La partie avant des terrains a été classée en UB jusqu'à 20 mètres à l'arrière des derniers bâtiments, conformément aux règles du T0 définies par le SCoT.<br>La partie arrière des parcelles ne correspond pas à la définition du T0 du SCoT. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains sont situés hors T0 et le chemin rural à l'arrière n'a pas vocation à servir d'accès. | |

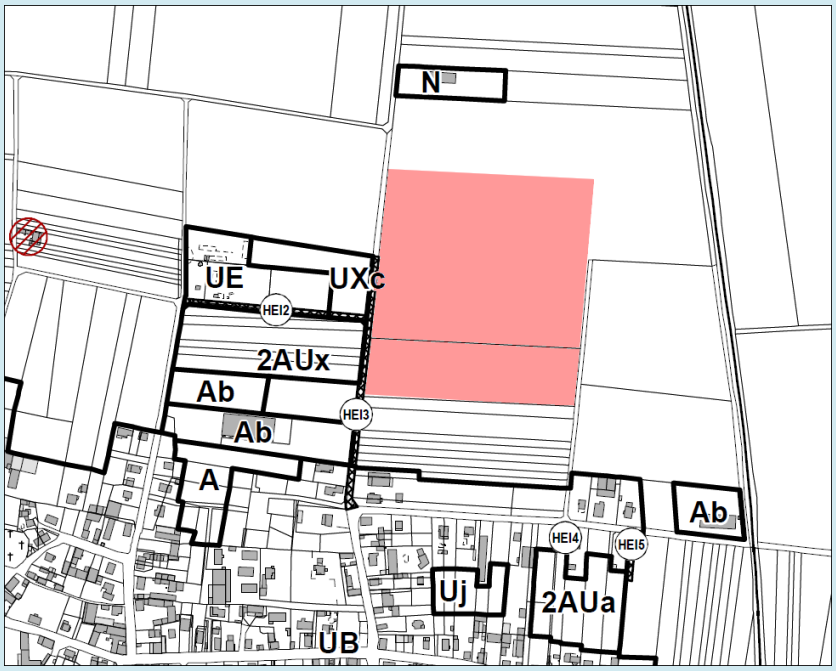
## 11.13. Observation n°139 - Mme BRENDLE Stéphanie

### 11.13.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme BRENDLE Stéphanie : Sollicite une zone constructible “Am Sundenweg” pour un projet de création de bâtiments agricoles (élevage - stockage - local de transformation - maison d’habitation) sur le ban de Heiteren Section 86 Parcelles 48 et 49. Demande des informations sur la réglementation pour l’installation de panneaux photovoltaïques au sol (ombrières solaires). (n°139)

### 11.13.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie concernée :** | 7,2 ha |

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond favorablement à la création d’un secteur agricole Aa sur une surface plus réduite pour la construction de bâtiments agricoles.

Concernant les installations de production d’énergie photovoltaïque au sol, la Chambre d’Agriculture est y défavorable au nom de la modération de la consommation d’espaces agricoles.

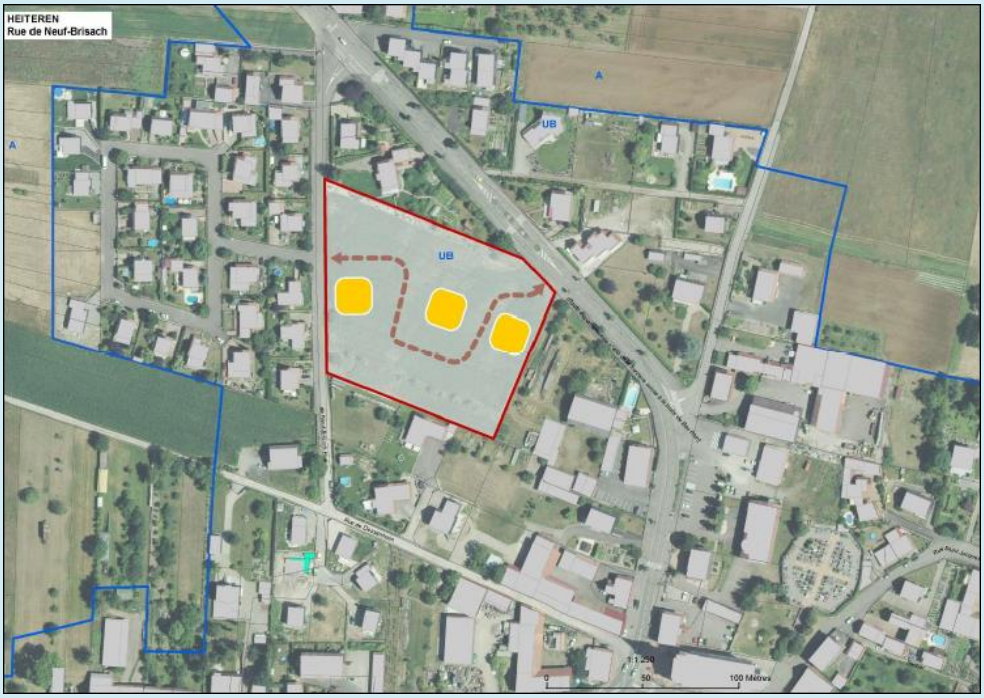
## 11.14. Observation n°209 - M. DAHINDEN Rémy

### 11.14.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. DAHINDEN Rémy : Est en désaccord avec le projet du PLUI sur la Commune de Heiteren et surtout de l'OAP Rue de Neuf-Brisach où il est propriétaire d'une parcelle. Un lotissement est prévu pour une quinzaine de maisons alors que M. Dahinden a prévu de céder le terrain aux enfants. Il déplore que beaucoup de propriétaires perdent un terrain constructible qui sera déclassé. Il se demande pourquoi aucun propriétaire n'a été consulté pour l'élaboration du projet (n°209).

### 11.14.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Analyse de la situation :**

L'OAP annonce des objectifs entre 9 et 12 logements, et non 15 comme l'évoque M. DAHINDEN.

**Réponse de la collectivité :**

Le terrain n'est pas déclassé et demeure en zone urbaine. L'OAP ne parle que de 9 à 12 logements.

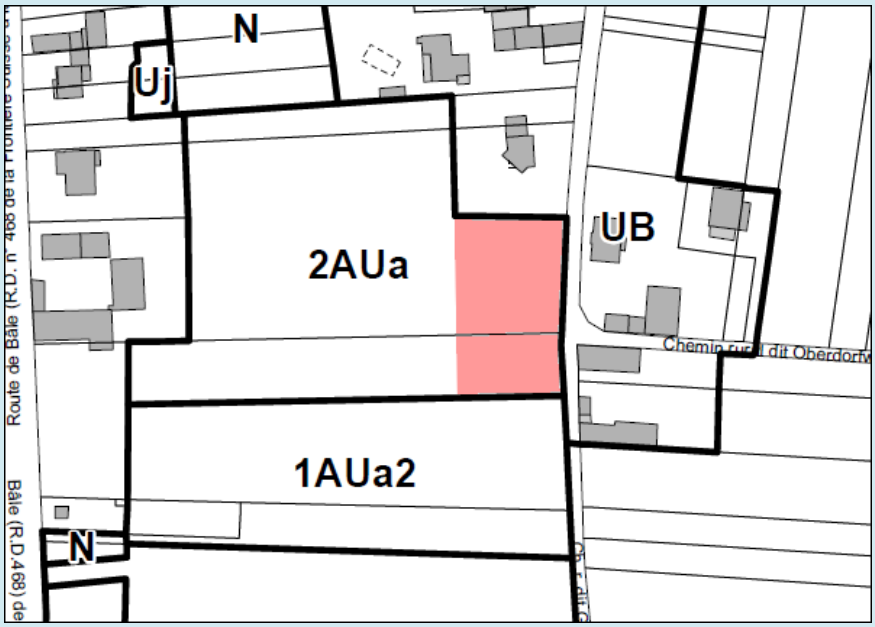
Les propriétaires ont été tenus informés comme l'ensemble des habitants du territoire dans le cadre des modalités de concertation mises en place.

## 11.15. Observation n°200 - M. MARY Lucien

### 11.15.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.MARY Lucien demande la modification d'une partie de la zone 2AUa et de la zone 1AUa2 en zone constructible le long de la rue Casteljaloux afin de permettre à des jeunes de construire en attendant l'ouverture des zones 1AUa2 et 2AUa. (n°200)

### 11.15.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | Environ 18 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains en question ne correspondent pas à la définition du T0 selon les critères donnés par le SCoT.<br>Par ailleurs, les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que prairies en rotation longue. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Un aménagement urbain d'ensemble doit être privilégié. | |

# 12. HETTENSCHLAG

## 12.1. Observation n°24 - M. HANSER Paul

### 12.1.1. Extrait du procès-verbal de synhtèse

- M. HANSER Paul, propriétaire des parcelles section 17 n° 166 - 167 et 40 (rue du Muguet) conteste leur classement. Ces parcelles ont été classées dans le projet de PLUi en zone agricole (A) alors qu'elles ont été acquises au tarif de zone constructible, les frais de notaire et d'enregistrement également. Ses enfants et petits-enfants n'auront pas la possibilité de construire comme prévu. Demande de revoir le classement en zone constructible. (n°24)

### 12.1.2. Réponse de la collectivité

| Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté | |
|---|---|
| | |
| **Superficie des terrains concernés :** | n°40 : 58 ares<br>n°166-167 : 43 ares (dont 29 ares déjà en UB dans le PLUi arrêté) |

**Localisation des terrains en question sur le zonage du POS partiel**

**Analyse de la situation :**

Les parcelles de M. HANSER se situent dans la partie exclue du POS, c'est-à-dire qu'avant l'entrée en vigueur du PLUi, elles sont soumises aux règles de constructibilité limitée du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le RNU interdit la construction en-dehors des « parties actuellement urbanisées ». La parcelle n°40 ne semble pas faire partie des « parties actuellement urbanisées » et serait donc de fait inconstructible sous le régime du POS partiel/RNU.

Par ailleurs, la vocation agricole de la parcelle n°40 semble confirmée par sa déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que jachère de plus de 6 ans.

La partie arrière des parcelles n°166-167 pourrait être considérée comme faisant parties des « parties actuellement urbanisées » du fait de l'existante d'une construction voisine.

**Réponse de la collectivité :**

<u>Concernant les parcelles n°166 et 167 :</u>

La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains en question sont situés en-hors du T0 et ne comprennent pas d'accès direct ni de réseaux.

<u>Concernant la parcelle n°40 :</u>

La collectivité émet une réponse défavorable. Le secteur en question présente un intérêt pour un aménagement urbain d'ensemble. Néanmoins, la commune a déjà atteint les surfaces d'extension nécessaires pour répondre à ses besoins. Ainsi, le classement en zone A inconstructible garantit la possibilité de réaliser une opération d'ensemble lors des prochaines révisions du PLUi.

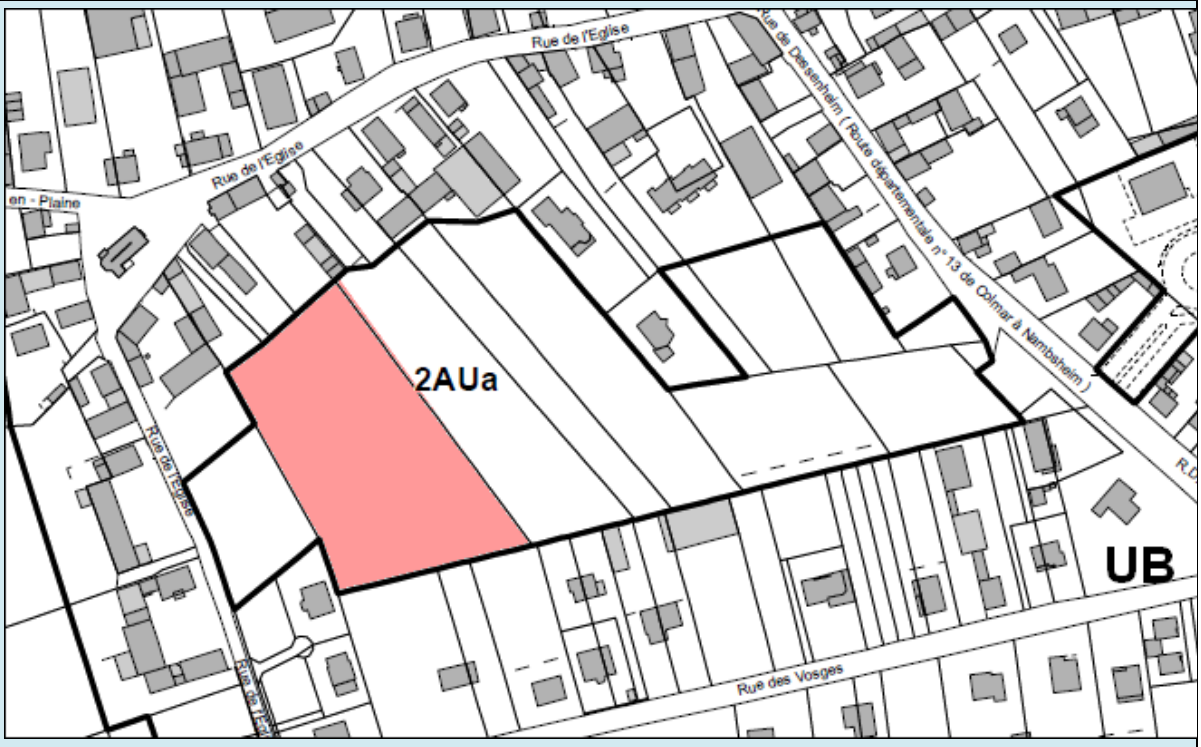
## 12.2. Observation n°25 - M.JAEGGY François et M. BRENOT

### 12.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.JAEGGY François et M. BRENOT, agriculteurs à Hettenschlag, ne sont pas autorisés à construire un hangar sur la parcelle Section 1 n° 80 puisque la zone a été classée en zone 2AUa. Ils demandent que la zone soit reclassée en zone constructible pour leur projet ayant fonction d'entrepôt/stockage, et dans la continuité des bâtiments à usage agricole existants, les accès ne posant pas de problème.

### 12.2.2. Réponse de la commune

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 68 ares |

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet un avis défavorable. Un aménagement global sur l'ensemble de la zone est préférable, surtout à la vue des difficultés d'accès au site entièrement entouré par le tissu bâti.

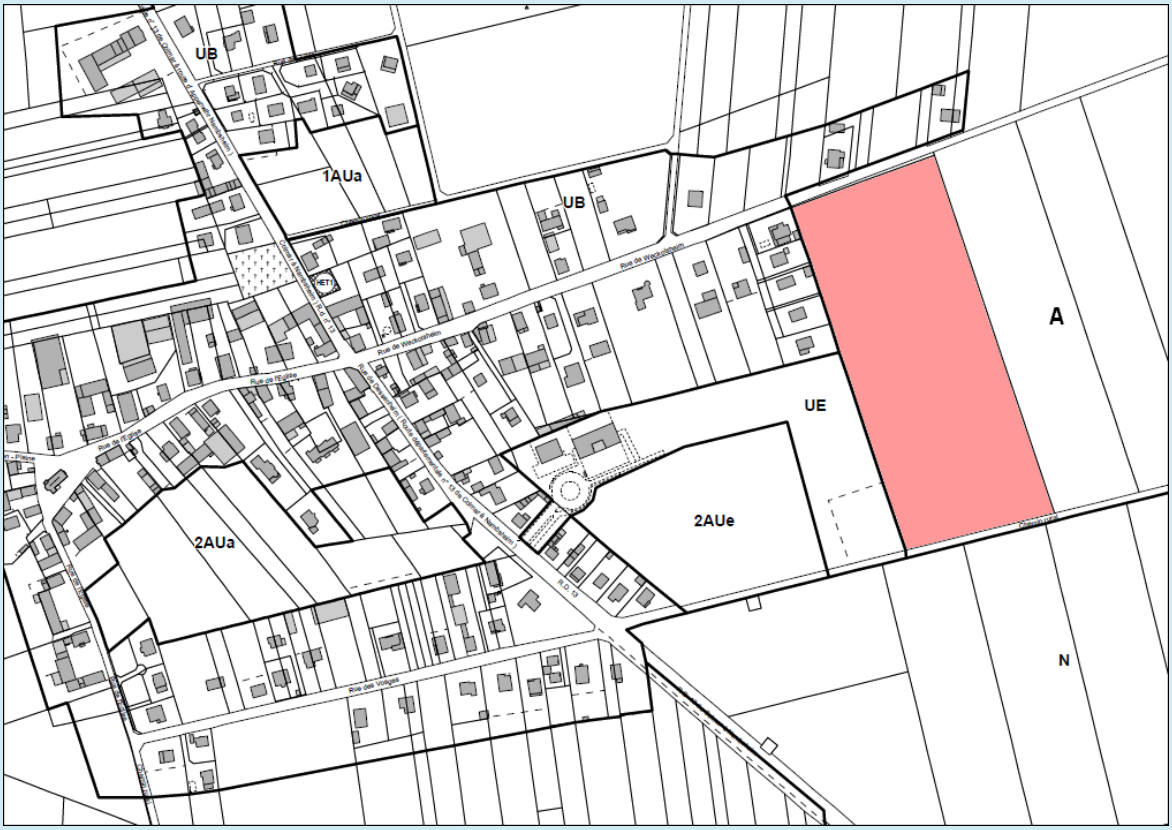
La collectivité propose de rencontrer les particuliers pour étudier la possibilité d'implanter le hangar agricole en limite de zone ou au sud de la parcelle section 27 n° 97.

### 12.2.3. Extrait du procès-verbal de synthèse (suite)

- De même la parcelle section 27 n° 97 n'est plus en zone constructible alors que c'est encore le cas au RNU. La viabilisation a été faite aux frais des propriétaires et en accord avec la commune ; elle jouxte de part et d'autre des constructions de la rue de Weckolsheim et le long de la parcelle.
  Une réponse défavorable a été émise lors du bilan de la concertation et ces propriétaires, s'estimant lourdement pénalisés, demandent de revoir ce classement. (n°25)

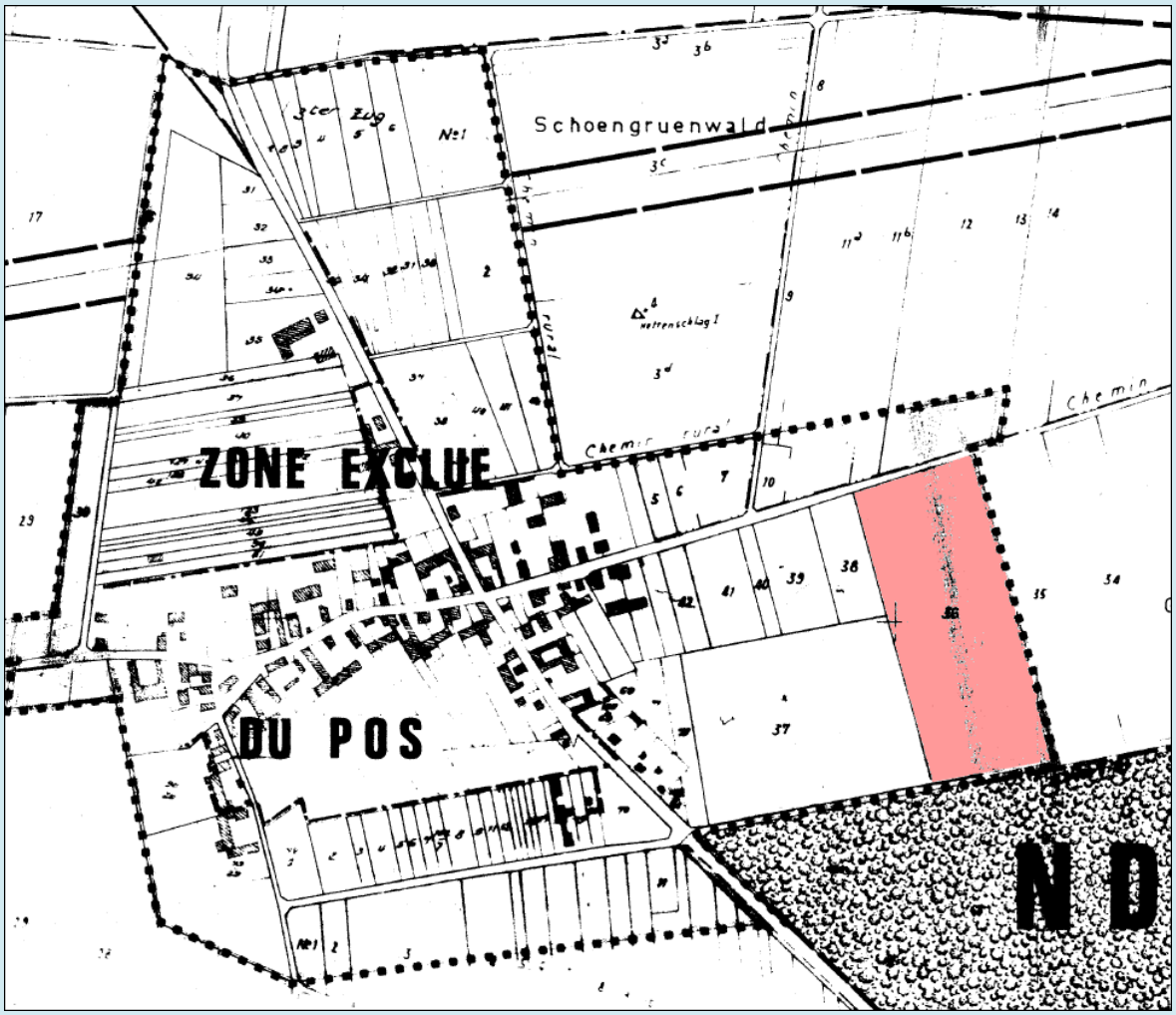
### 12.2.4. Réponse de la collectivité (suite)

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 3,6 ha |

**Localisation des terrains en question sur le zonage du POS partiel**




**Analyse de la situation :**

La parcelle en question se situe dans la partie exclue du POS, c'est-à-dire qu'avant l'entrée en vigueur du PLUi, elle reste soumise aux règles de constructibilité limitée du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le RNU interdit la construction en-dehors des « parties actuellement urbanisées ». La parcelle ne semble bien se situer en en majeure partie en extension et ainsi ne fait pas partie des « parties actuellement urbanisées » et serait donc de fait inconstructible sous le régime du POS partiel/RNU.

De plus, la pacelle en question n'est pas située dans l'enveloppe urbaine T0 selon les critères de définition établis par le SCoT.

Par ailleurs, la vocation agricole de la parcelle semble confirmée par sa déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant qu'orge de printemps.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet une réponse défavorable. La parcelle de 3,6 ha correspond bien à de la zone agricole. Elle est située hors T0 et hors et est déclarée comme maïs.

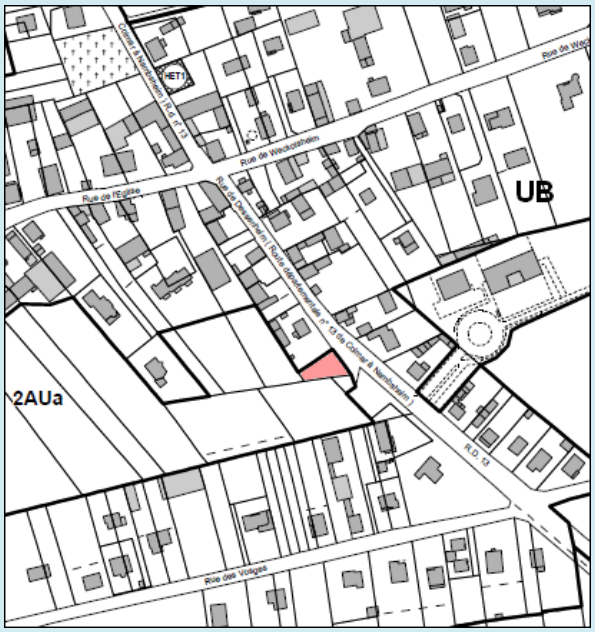
La collectivité propose de rencontrer les particuliers pour étudier la possibilité d'implanter le hangar agricole en limite de zone ou au sud de la parcelle section 27 n° 97.

## 12.3. Observation n°26 - M. SCHOENY de Hettenschlag et M. HECHINGER de Hirtzfelden

### 12.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. SCHOENY de Hettenschlag et M. HECHINGER de Hirtzfelden contestent le découpage de la zone urbanisée rue de Dessenheim, classée U actuellement et classée 2AUa dans le projet de PLUi. Sur cette parcelle existait une maison d'habitation démolie depuis une vingtaine d'année et où les fondations sont encore visibles. Une nièce de M. Schoeny avait l'intention de reconstruire une maison au même endroit, ce qui ne sera plus possible. (n°26)

### 12.3.2. Réponse de la collectivité

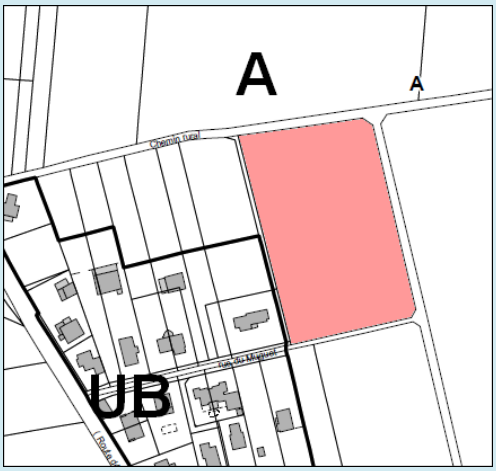
<table>
<tr><th>Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté</th><th>Photographie aérienne de 1992 présentant la maison aujourd'hui démolie</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie des terrains concernés : 3,7 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La photographie aérienne de 1992 permet effectivement de constater la présence d'une habitation aujourd'hui démolie.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse favorable et propose de verser la parcelle support d'une maison démolie en zone UB et dans le T0.</td></tr>
</table>

## 12.4. Observation n°263 - Mme GUTHMANN Véronique

### 12.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme GUTHMANN Véronique, propriétaire d'une parcelle de 1 ha au N-O du village, classée actuellement constructible par le POS, et en A au projet de PLUI, souhaite y créer une OAP. (n°263)

### 12.4.2. Réponse de la collectivité




1 ha

**Analyse de la situation :**

La parcelle ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine T0 du SCoT.

Les terrains en question font partie de la zone exclue du POS communal et sont donc soumis aux règles de constructibilité limitées du RNU. Ainsi, il ce terrain ne peut pas actuellement être considéré comme constructible. Au regard du RNU une opération d'ensemble sur une parcelle de cette taille ne serait pas acceptée.

Par ailleurs, la parcelle est déclarée dans le Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que jachère de moins de 5 ans.

**Réponse de la collectivité :**

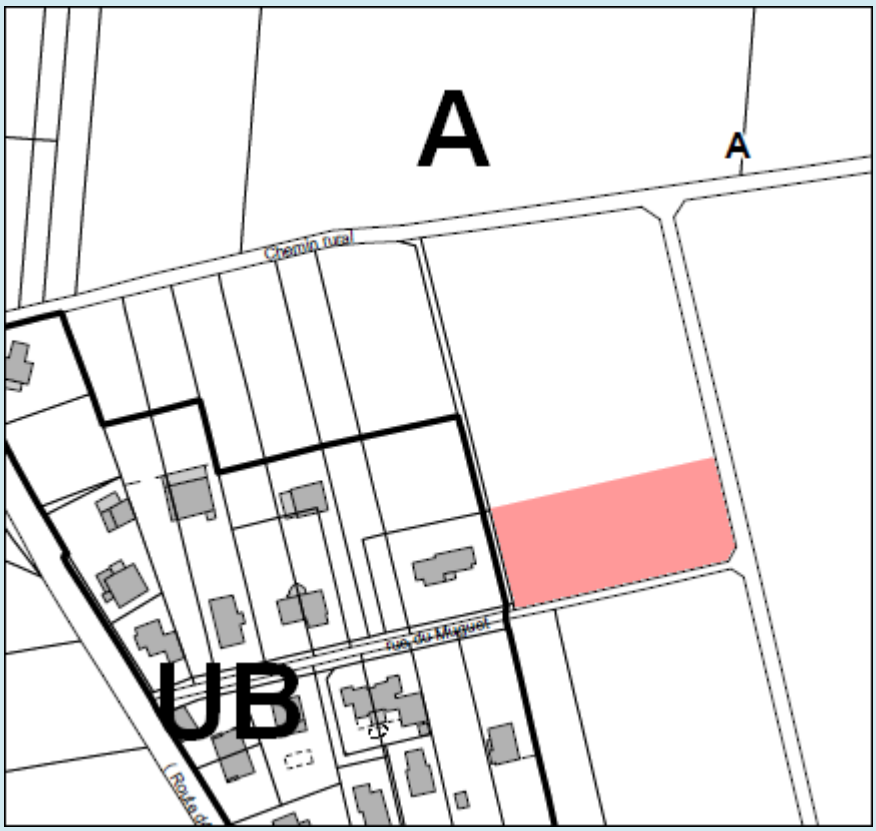
La collectivité émet un avis défavorable. Les terrains sont situés hors T0 et sont déclarés comme jachère. De plus les terrains n'ont pas d'accès direct aux viabilités.

## 12.5. Observation n°264 - Mme GUTHMANN Véronique

### 12.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme GUTHMANN Véronique demande, si la demande ci-dessus est refusée, d'étendre la zone UB sur une partie de sa parcelle le long de la rue du Muguet pour y construire 2 maisons. (n°264)

### 12.5.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 28 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La parcelle ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine T0 du SCoT.<br>Les terrains en question font partie de la zone exclue du POS communal et sont donc soumis aux règles de constructibilité limitées du RNU. Ainsi, il ce terrain ne peut pas actuellement être considéré comme constructible. Au regard du RNU le terrain demandé se situe en dehors des parties actuellement urbanisées.<br>Par ailleurs, la parcelle est déclarée dans le Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que jachère de moins de 5 ans. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Les terrains sont situés hors T0 et sont déclarés comme jachère. De plus les terrains n'ont pas d'accès direct aux viabilités. | |

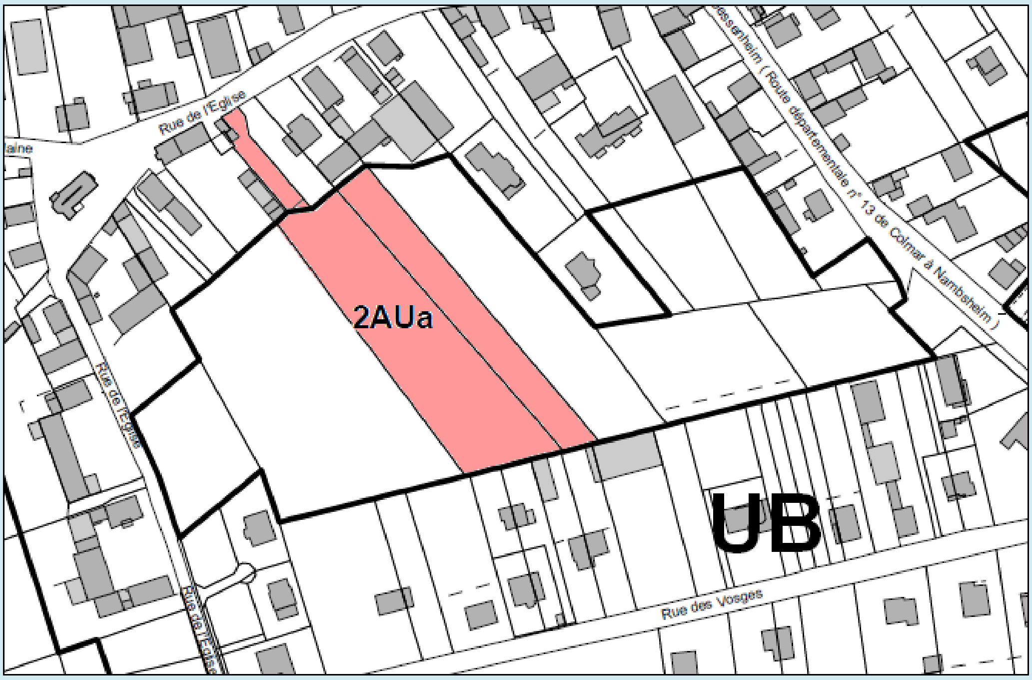
## 12.6. Observation n°283 - Mme GUTHMANN Véronique

### 12.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme GUTHMANN Véronique demande de classer ses parcelles section 1 76/26 et 75/21 qui sont au projet de PLUI dans une grande zone 2AUa, en 1AU. A ce terrain, situé au centre du village, d'une surface d'environ 1 ha, pourrait être ajoutée la cour de l'ancienne école, avec accès par la rue de l'Eglise. Des voies en attente pourraient desservir les terrains voisins. (n°283)

### 12.6.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie concernée :** | 65 ares |

**Analyse de la situation :**

Cette option risque de compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone 2AUa. Un aménagement global sur l'ensemble de la zone est préférable, surtout à la vue de la complexité du site entièrement entouré par le tissu bâti.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet un avis défavorable. Un aménagement global sur l'ensemble de la zone est préférable, surtout à la vue des difficultés d'accès au site entièrement entouré par le tissu bâti.

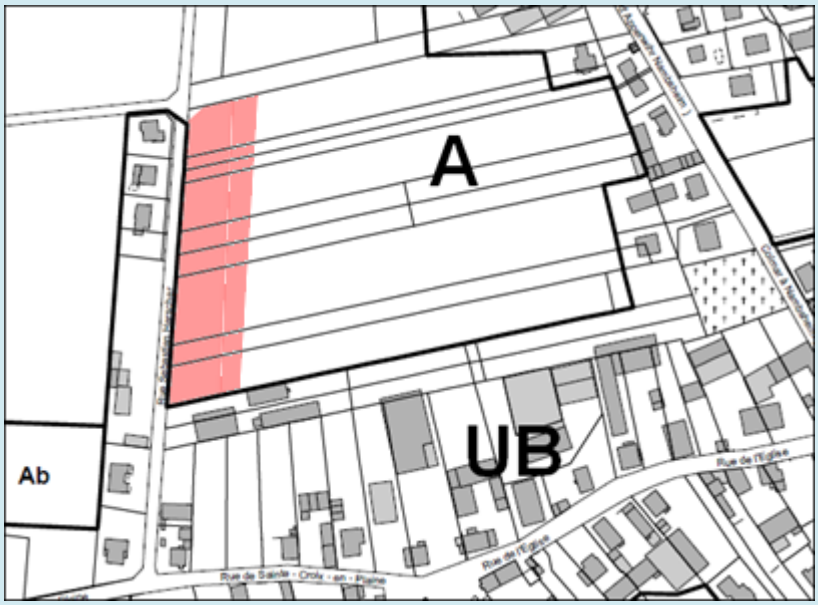
## 12.7. Observation n°290 - Mme MULLER Laurette

### 12.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme MULLER Laurette demande que la rue Sébastien Herscher soit constructible du côté droit comme elle l'est du côté gauche où 4 maisons sont implantées. Les infrastructures sont en place sur le côté droit depuis 2011. Elle est concernée par la parcelle 49, dont elle est propriétaire.
  Elle demande la constructibilité de la zone sur une profondeur de 35 m. (n°290)

### 12.7.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie concernée :** | 60 ares |

**Analyse de la situation :**

Les terrains en question sont situés en-dehors du T0 définis selon les règles du SCoT.

Mme MULLER demande 35 m, alors qu'en face les terrains ne présentent qu'environ 25 m de profondeur constructible.

Par ailleurs les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire de 2019 principalement en tant que blé tendre d'hiver et jachères de 6 ans ou plus.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet une réponse défavorable. Le secteur en question présente un intérêt pour un aménagement urbain d'ensemble. Néanmoins, la commune a déjà atteint les surfaces d'extension nécessaires pour répondre à ses besoins. Ainsi, le classement en zone A inconstructible garantit la possibilité de réaliser une opération d'ensemble lors des prochaines révisions du PLUi.

# 13. HIRTZFELDEN

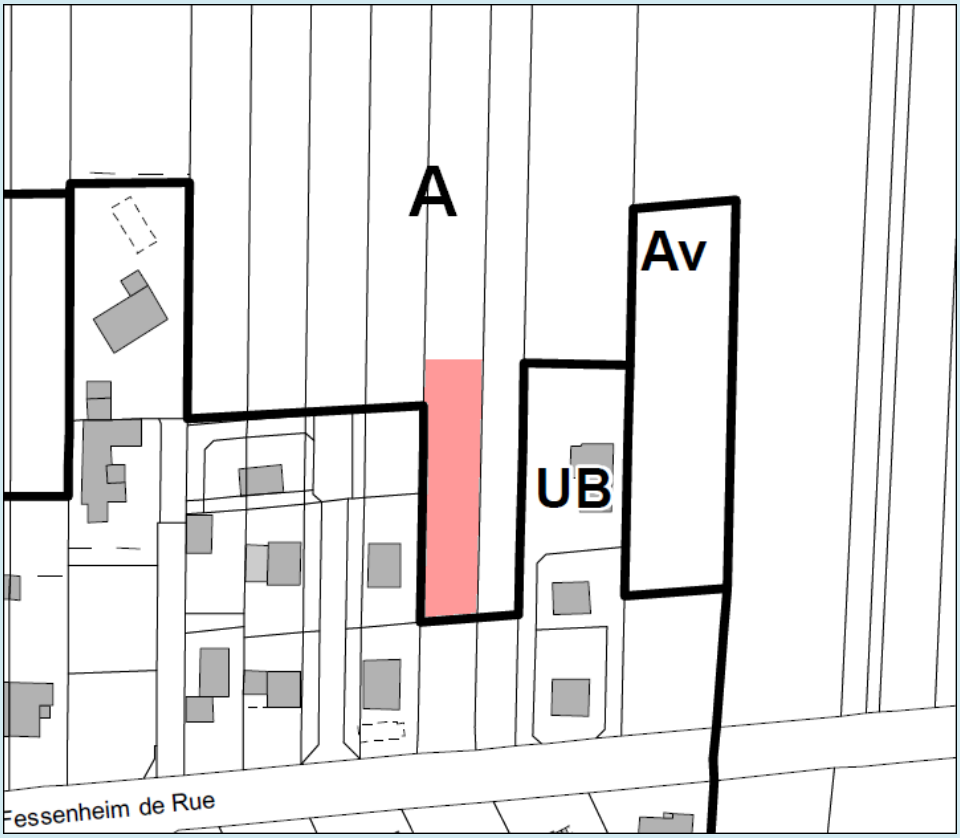
## 13.1. Observation n°5 - M.JECKER Joël

### 13.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.JECKER Joël, propriétaire de la parcelle 31 section 24, demande à modifier la profondeur de la limite constructible en zone “UB” dans la continuité des parcelles situées de part et d’autre Est et Ouest. La valorisation agricole de cette enclave serait définitivement impossible (Arrêté sur les ZNT du 1er Janvier 2020). Ce choix créera une dent creuse et une dévalorisation agricole. M. Jecker conteste également la création des zones “Nj” non appropriées. Une demande de permis de construire a fait l’objet d’un sursis à statuer. (n°5)

### 13.1.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 7,9 ares |

**Analyse de la situation :**

La partie avant de la parcelle est classée en zone UB sur 30 mètres conformément à la définition du T0 que donne le SCoT.

Par ailleurs, les terres en question sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que jachère de plus de 6 ans.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond favorablement et propose d’ajouter du terrain eu UB afin de permettre la réalisation du projet en cours.

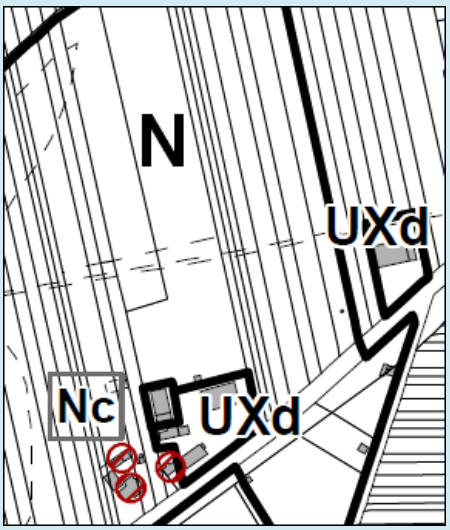
## 13.2. Observations n°10 et 162 - M. Paul SCHUBNEL

### 13.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Paul SCHUBNEL pour le compte de Mme SCHUBNEL Marie-Claire : Depuis 2008 la propriétaire contestait le classement, en zone NC et UE au POS, des parcelles - section 6 -N° 83, 84, 85, 86, 88, 89, 179, 180, 191. Depuis la fin de l'exploitation d'une gravière sur ces parcelles la Société PAINTBALL Inside Center y exerce une activité de loisirs. En 2012 une demande de modification du POS concernant cette zone NC a été rejetée. L'ensemble de la propriété de la requérante est toujours classée en partie en zone UE et pour l'autre partie en zone NC ce que conteste toujours M.Schubnel, les terrains en cause étant impropres à une utilisation agricole et ne sauraient justifier d'un classement en zone NC. Dans le projet du PLUi, M. Schubnel réitère la modification de ce classement en zone "N" et demande le classement en zone "UXd" pour l'ensemble (cf. n°10 et 162)

  Le Bureau d'Avocats Soler & Couteaux, contacté par M. Schubnel, soulève que le projet de PLUi prévoit de réduire considérablement l'assiette de la zone classée actuellement en zone "UE" et passera de 1,5 HA à 0,23 HA en zone UXd le restant en zone "N". Ce classement en zone "N" portera atteinte à l'activité de loisirs exercée sur une grande partie de la propriété. Il ne justifie pas un caractère à vocation naturelle et à protéger en raison de la qualité du site et d'espèces naturels. Le bureau d'avocats demande donc pour son mandant le classement en zone "UXd" pour la totalité (n°10 et 162)

### 13.2.2. Réponse de la collectivité

| Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté | Plan fourni par M. SCHUBNEL |
|---|---|
|  | |

**Réponse de la collectivité :**

Les activités dans la zone N du PLUi arrêté ont été installées de manière illégale. Il n'est pas envisageable de les régulariser.

Pour rappel, ce secteur correspond à un ancien site graviérable voué à être renaturé, d'où le classement en zone N.

Par ailleurs, les activités existantes en UXd sont autorisées. S'il y a effectivement une activité commerciale dans un bâtiment, alors il devra être reclasser en zone UXc.

## 13.3. Observation n°154 - Mme SCHUBNEL-SCHULTZ Christiane et M. SCHUBNEL Thierry

### 13.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme SCHUBNEL-SCHULTZ Christiane et M. SCHUBNEL Thierry : Demandent des modifications de l'OAP "1AUa1" décrite au § 2.1. du cahier particulier. Ils relèvent une erreur d'adresse du lieu qui est stipulée "Route de Neuf-Brisach" alors que c'est la Route d'Ensisheim. Souhaitent que les orientations graphiques retenues ne soient pas figées et qu'elles autorisent la suppression au § 4 le point 2.1.1.1 de l'OAP et une évolution des voies en impasse avec retournement (n°154)

### 13.3.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**

**Réponse de la collectivité :**

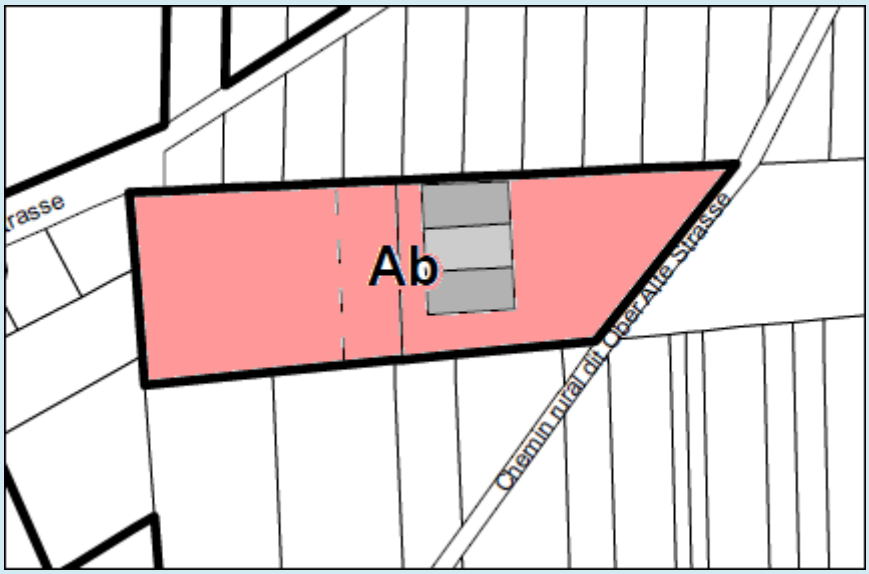
La collectivité va étudier l'ensemble des propositions émises par M. et Mme SCHUBNEL. Cependant la densité minimale à respecter ne pourra pas être modifiée.

## 13.4. Observation n°277 - Madame FIMBEL Virginie

### 13.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Madame FIMBEL Virginie propriétaire de la parcelle cadastrée section 92, 22 rue des Landes, classée Ab, demande à ce qu'elle soit constructible pour pouvoir y construire un logement, M. ABED Sébastien y exploitant un élevage de chiens qui nécessite une présence sur place. (n°277)

### 13.4.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 50 ares |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Il ne s'agit pas d'un élevage au sens d'une activité agricole. | |

## 13.5. Observation n°192 et 238 - HOLCIM

### 13.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- La Société Holcim Béton Granulat Haut-Rhin exploite une gravière sur le ban d'Hirtzfelden qu'il est prévu d'étendre sur la partie sud-ouest ; toutes les conditions sont rassemblées : maîtrise foncière, compatibilité avec la ZERC, confirmée par le Schéma Départemental des Carrières. La société constate le classement en A de cette zone au projet de PLUI, et demande le classement en Ng. (courrier déposé par Johan MASZUY et envoyé). (n°192 et 238)

### 13.5.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet un avis défavorable. La commune n'est pas opposée à une nouvelle délimitation de la zone graviérable à l'horizon 2030. Cela devra faire l'objet d'une procédure *ad hoc* pour la gravière (Holcim) et pour adapter le PLUi.

# 14. KUNHEIM

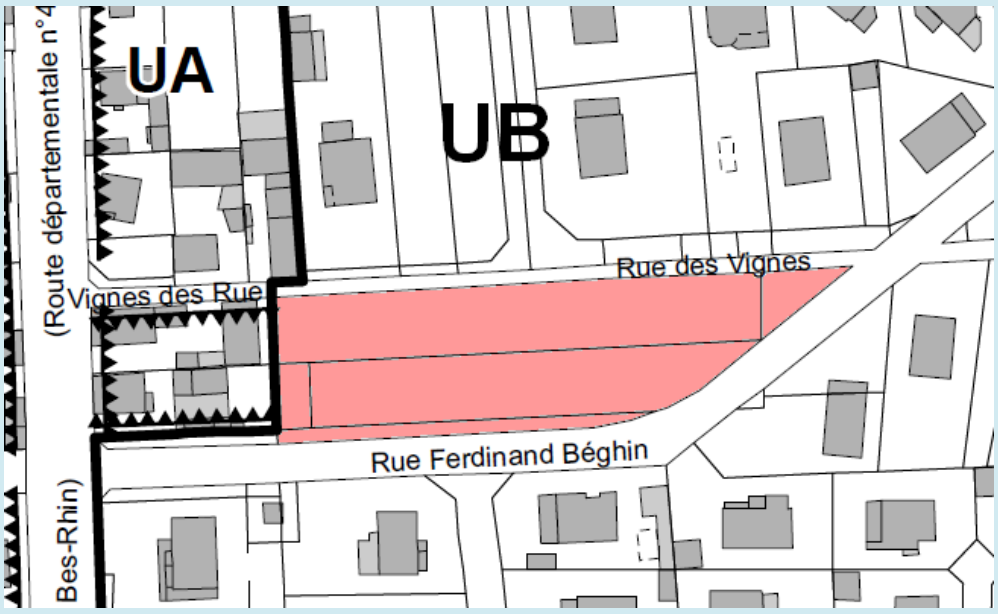
## 14.1. Observation n°37 - Mme et M. URBAN-MENNINGER

### 14.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme et M. URBAN-MENNINGER, 8 rue Principale, demandent que les parcelles situées à l'arrière de leur propriété (en zone UB) et faisant l'objet d'un projet de lotissement de 5 maisons soit abandonné.
  Leur argument repose sur le fait de la présence d'arbres centenaires. (n°37)

### 14.1.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Analyse de la situation :**

Les parcelles en question font partie de l'enveloppe urbaine T0 selon les critères de définition du SCoT.

Ces parcelles sont entièrement comprises dans le tissu bâti et ont accès à la voie et aux réseaux publics sur trois côtés. Elles correspondent bien à la définition de la zone urbaine du Code de l'urbanisme.

**Réponse de la collectivité :**

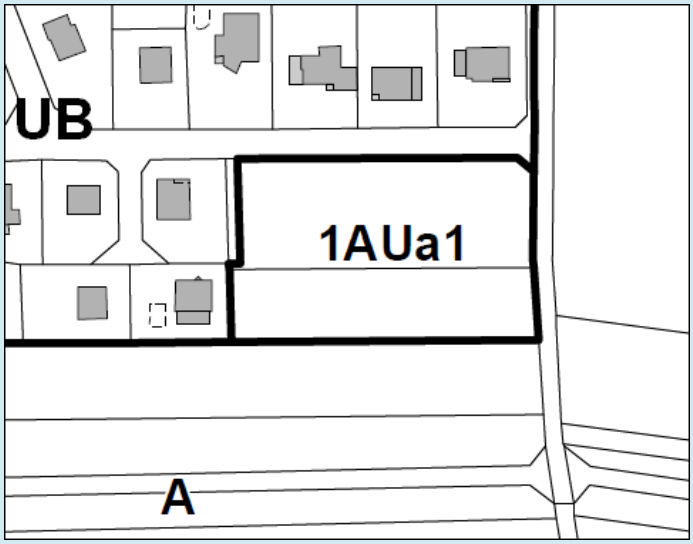
Les parcelles correspondent à la définition de la zone urbaine donnée par le Code de l'urbanisme, elles sont donc constructibles dans les conditions fixées par le règlement du PLUi.

## 14.2. Observation n°38 - Madame UMBHAURER Laurence

### 14.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Madame UMBHAURER Laurence, 27 rue des Cerisiers, dont le terrain est en zone 1AUa1 souhaite connaître la date d'ouverture de cette zone à la construction. (n°38)

### 14.2.2. Réponse de la collectivité

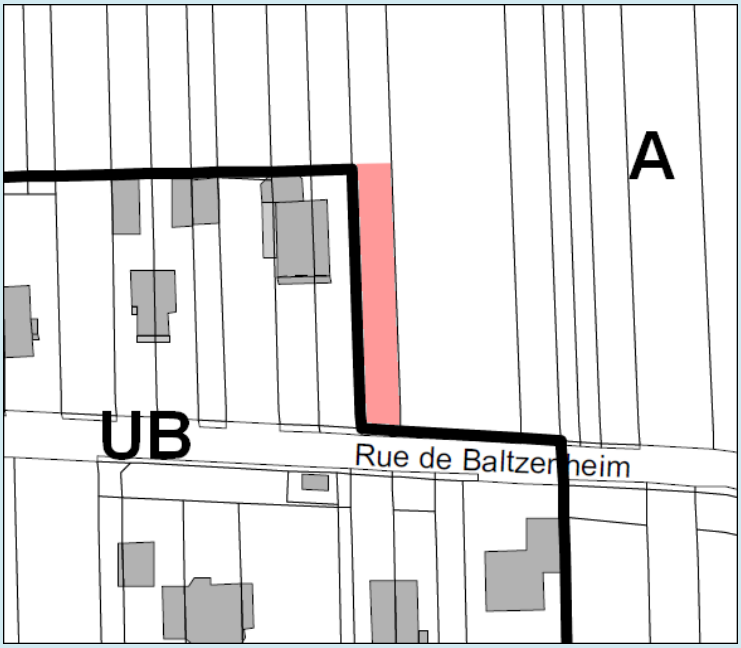
| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** |
| --- |
|  |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La zone 1AUa1 sera ouverte à l'urbanisation, selon les conditions fixées dans le règlement et les OAP du secteur, dès l'approbation du PLUi. |

## 14.3. Observation n°39 - M. MEYER Jacky

### 14.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. MEYER Jacky, 9 rue de Baltzenheim, demande que sa parcelle soit intégrée en zone UB pour construire un garage. (n°39)

### 14.3.2. Réponse de la collectivité

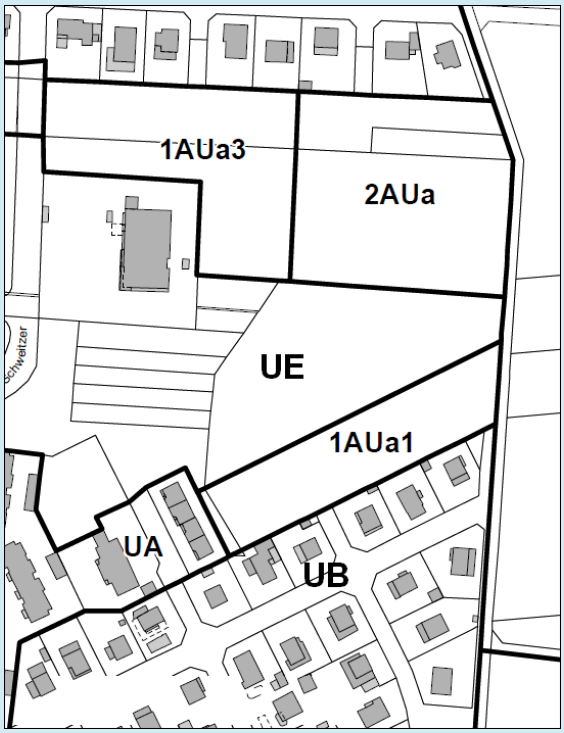
<table>
<tr><th colspan="2">Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>3,3 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La parcelle en question ne correspond à la définition du T0 selon les critères retenus par le SCoT.<br>Cette même parcelle est demandée par Mme Valérie LICAUSI pour y construire un logement (observation n°215).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité propose, conformément aux orientations du SCoT, d’ajouter 20 m dans le T0 autour des bâtiments existants et d’étendre la zone UB sur la parcelle n°325.</td></tr>
</table>

## 14.4. Observation n°40 - M.HAEFFELIN Dominique

### 14.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.HAEFFELIN Dominique, 11 rue des Champs
  Il représente un collectif d'habitants qui demande que la zone 1AUa1, plantée d'arbres et en espace vert, soit gardée en l'état et s'oppose à la construction d'immeubles collectifs. (remis courrier d'opposition datant du 15 juin). (n°40)

### 14.4.2. Réponse de la collectivité

| Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté | Photographie aérienne 2018 |
|---|---|
|  | |

**Analyse de la situation :**

La zone était déjà classée en NA dans le POS. Le secteur 1AUa1 est couvert par une OAP sectorielle qui présente un aménagement global avec les espaces situés au nord, et prévoit plusieurs dispositions visant à garantir une bonne insertion paysagère et environnementale.

L'évaluation environnementale du PLUi (pages 56 et 57) n'indique aucune incidences négatives prévisibles pour l'urbanisation de ce site.

**Réponse de la collectivité :**

Le rapport de présentation du PLUi et notamment son rapport justificatif contient tous les éléments justificatifs concernant cette zone.

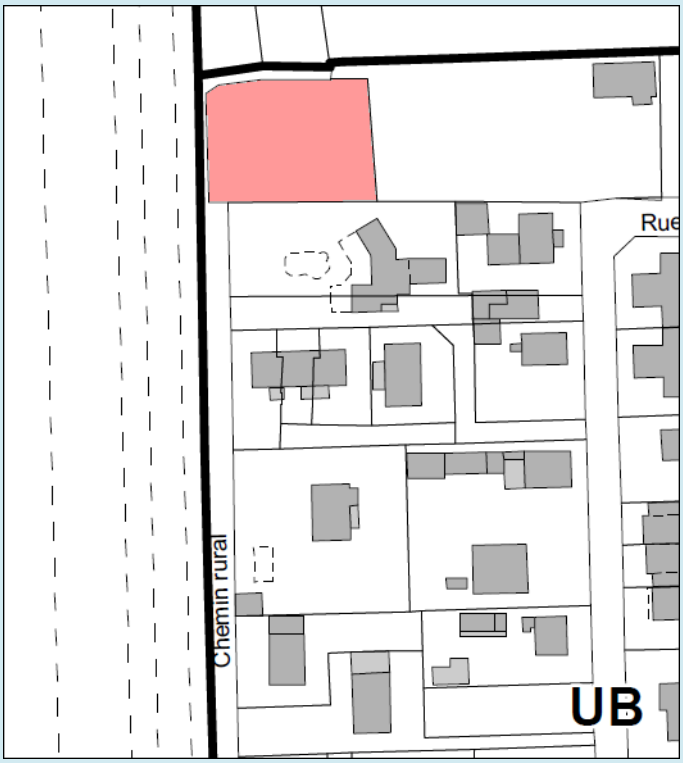
## 14.5. Observation n°41 - M. MUNIER François

### 14.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. MUNIER François, 127 rue des Vosges, demande si le chemin rural longeant le canal permet de desservir la parcelle n°1 section 2 destinée à la construction de maisons d'habitations pour ses fils. (n°41)

### 14.5.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

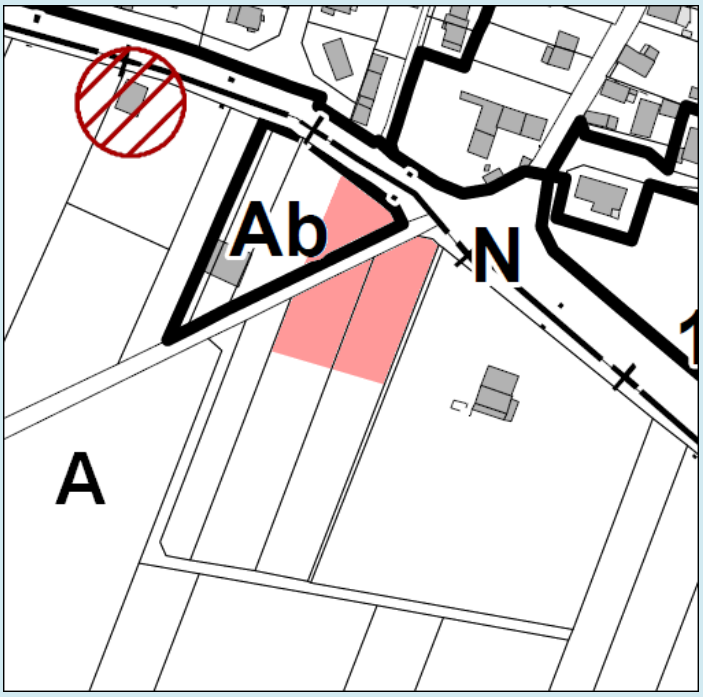
Le chemin rural a bien été classé en zone UB dans le PLUi arrêté et pourra servir d'accès.

## 14.6. Observations n°218 et 220 - Mme et M. JECKER Roger

### 14.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme et M. JECKER Roger propriétaires des parcelles n°41,43 et 44 section 43 classées en zone A au projet du PLUi demandent qu'elles soient classées dans la zone actuelle NB. (n°218 et 220)

### 14.6.2. Réponse de la collectivité

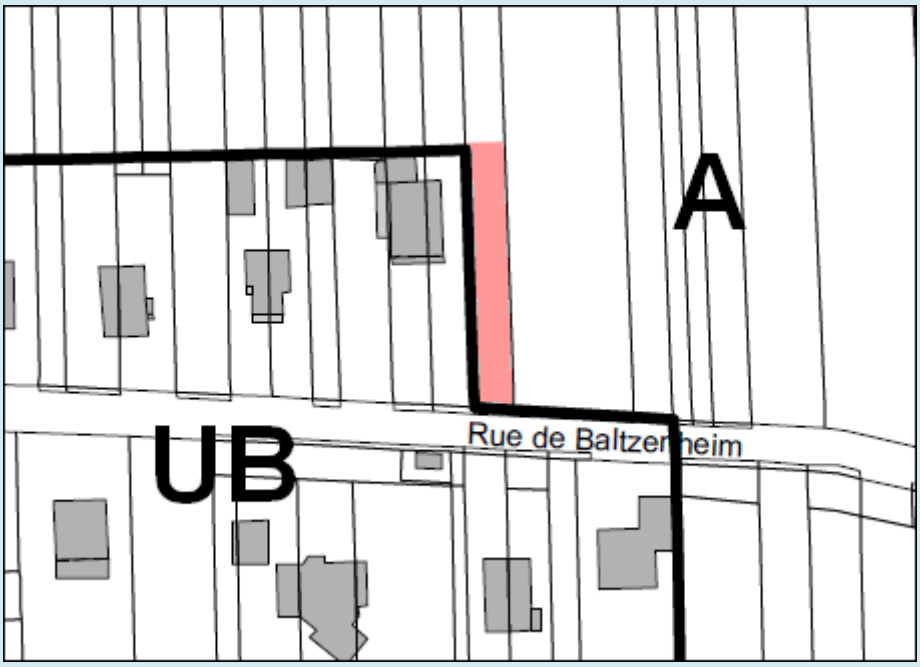
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | Environ 33 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Au POS une partie des parcelles étaient situées dans une zone NB qui autorisait la construction de logement au coup par coup.<br>Les parcelles ne font pas partie de l'enveloppe urbaine T0 selon la définition du SCoT.<br>Par ailleurs, la vocation agricole des terrains semble attestée par leur déclaration au Registre Parcellaire Agricole de 2019 en tant que blé et maïs. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. La commune de Kunheim ne doit pas se développer vers Baltzenheim. | |

## 14.7. Observation n°215 - Mme LICAUSI Valérie

### 14.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme LICAUSI Valérie demande que sa parcelle située rue de Baltzenheim et classée en zone A au projet du PLUi soit classée en zone constructible. Projet de faire construire d'ici 2 ans une construction de plain-pied précise qu'ils habitent à l'étage d'une ancienne maison. (n°215)

### 14.7.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 3,4 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Au POS la parcelle était située dans une zone NBc qui autorisait la construction de logement au coup par coup.<br>La parcelle ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine T0 selon la définition du SCoT.<br>Cette même parcelle est demandée par M. MEYER Jacky pour y construire un garage (observation n°39). | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité propose, conformément aux orientations du SCoT, d'ajouter 20 m dans le T0 autour des bâtiments existants et d'étendre la zone UB sur la parcelle n°325. | |

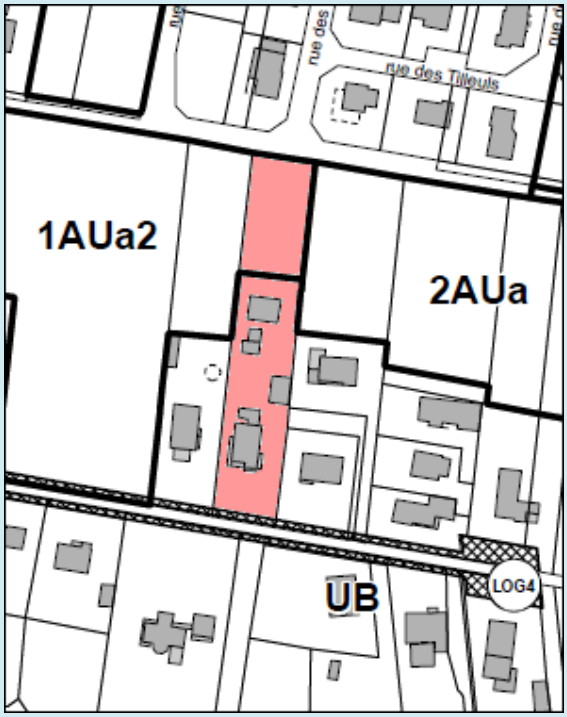
# 15. LOGELHEIM

## 15.1. Observation n°83 - M. et Mme SCHREIBER

### 15.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme SCHREIBER Bernard 27 rue Grendel, demandent que l'arrière de leur parcelle, accessible par la rue des Remparts, incluse dans la zone 1AUa2, en soit sortie et soit classée en UB, de façon à être constructible individuellement. (n°83)

### 15.1.2. Réponse de la collectivité

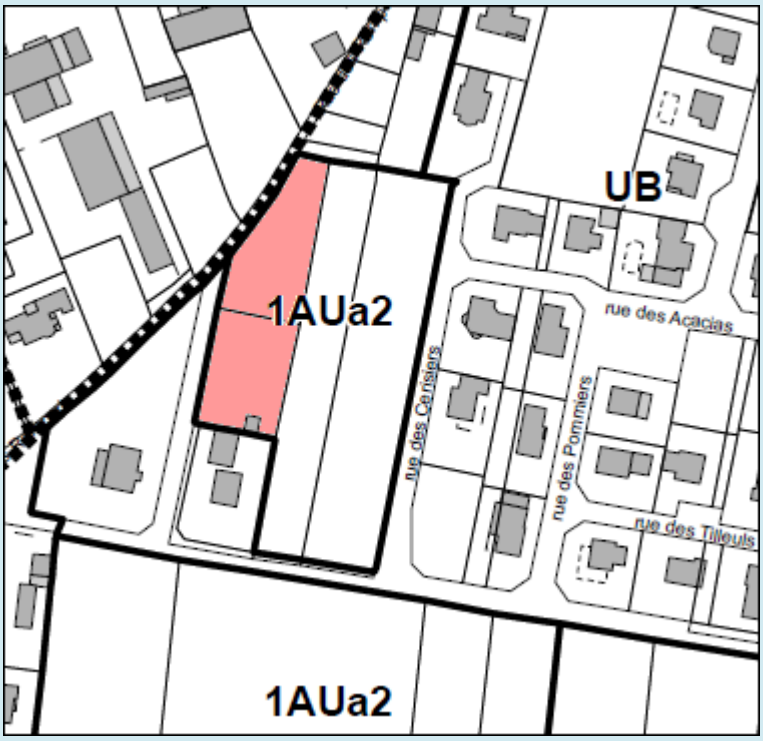
<table>
<tr><th>Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th><th>Localisation du secteur en question sur le zonage du POS communal</th></tr>
<tr><td> 
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie des terrains concernés : 25 ares (dont environ 17 ares déjà en UB)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La partie arrière de la parcelle en question était déjà classée en NAa dans le POS.<br>Par rapport au POS, la profondeur constructible en U a été agrandie sur près de 18 m. Ainsi, se sont environ 4 ares de zones U supplémentaires qui ont été inscrites au PLUi (pour tenir compte de constructions bâties après l'approbation du POS).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet un avis défavorable. Il s'agit de privilégier un aménagement d'ensemble sur les zones AU attenantes.</td></tr>
</table>

## 15.2. Observations n°84 et 102 - MM STOFFEL Martin et Romain

### 15.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- MM STOFFEL Martin et Romain, (et leur frère Fabien, qu'ils représentent), et M. et Mme MANN Lucien et Christiane demandent si leurs parcelles (155, 156 et les autres …), situées le long de la rue du Rempart, seront accessibles grâce à l'aménagement de la voie prévu dans l'OAP rue des Remparts (zone 1AUa2). (n°84 et 102)

### 15.2.2. Réponse de la collectivité

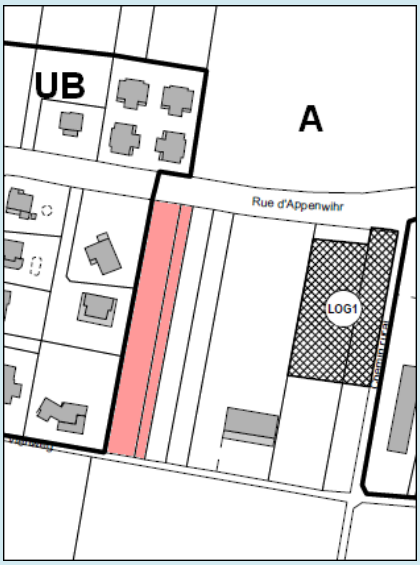
<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>19,4 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Les parcelles étaient déjà classées en NAa dans le POS.<br>Elles font partie d'un espace vide de 66 ares sur lequel un aménagement d'ensemble parait plus cohérent, notamment au regard des besoins en desserte viaire et réseaux.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>Les modalités de desserte de ces parcelles sont définies dans l'OAP sectorielle qui recouvre la zone (document 4.a.2, cahier 16, page 14). L'OAP en question prévoit la nécessité de réaménager la rue des Remparts.<br>Concernant le classement en 1AUa2, il s'agit de privilégier un aménagement d'ensemble sur les zones AU attenantes.</td></tr>
</table>

## 15.3. Observation n°85 - Mme MANN Christiane

### 15.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme MANN Christiane, au nom de sa mère Irène HASSENFRATZ demande le classement en UB au lieu de A des 2 parcelles 115 et 92 en prolongement de la zone UB au bout de la rue d'Appenwihr. Cette demande avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°85)

### 15.3.2. Réponse de la collectivité

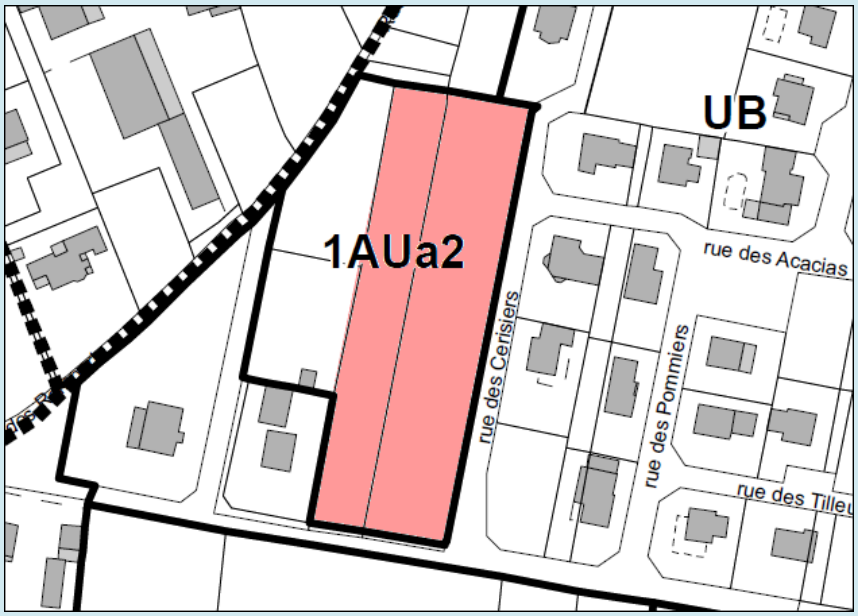
<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>22,9 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Les parcelles de correspondent pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Les parcelles étaient déjà classées en zone agricole dans le POS communal.<br>Par ailleurs, la vocation agricole des terrains semble attestée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que luzerne.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité répond défavorablement. Les terrains étaient déjà classés en zone agricole dans le POS. Ils sont classés hors T0 et ont bien une vocation agricole.</td></tr>
</table>

## 15.4. Observation n°86 - MM ARMSPACH Joseph et Pierre

### 15.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- MM ARMSPACH Joseph et Pierre (père et fils), propriétaires de 2 parcelles dans l'OAP rue des Remparts, s'opposent au classement en 1AUa2 pour permettre aux enfants de construire leur maison quand ils le voudront. (n°86)

### 15.4.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 47 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les parcelles en question sont situées dans une zone 1AUa2 urbanisable selon les conditions fixées dans le règlement écrit du PLUi ainsi que dans l'OAP sectorielle particulière à la zone.<br>Les parcelles étaient déjà classées en NAa dans le POS communal.<br>Par ailleurs, les terrains en question sont déclarés dans le Registre Parcellaire Agricole de 2019 en tant que prairies en rotation longue. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Les parcelles en question sont situées dans une zone 1AUa2 urbanisable selon les conditions fixées dans le règlement écrit du PLUi ainsi que dans l'OAP sectorielle particulière à la zone.<br>Concernant le classement en 1AUa2, il s'agit de privilégier un aménagement d'ensemble sur les zones AU attenantes. | |

## 15.5. Observations n°87 et 168 - Mme Cécile HEINRICH

### 15.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme Cécile HEINRICH est propriétaire avec sa mère de parcelles incluses dans l'OAP rue des Pâturages, desservies par la Grand Rue et par le chemin qu'il est prévu de créer sur l'ER Log6.
  Tout d'abord, je m'étonne avec elle que cette OAP, qui figure dans la cahier particulier n°16, ne figure pas sur le règlement graphique de la commune de Logelheim.
  Elle est venue accompagnée par Mme Corinne RANTZ et M. HEYMANN François. Ensemble ils portent le projet de créer une maison senior, (Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie.)
  De façon générale, ils souhaitent savoir si le projet est compatible avec l'OAP. Ils ont également des observations particulières :
  - ❖ L'ER Log6, tel que dessiné sur le plan se trouve sur une grange, faisant partie d'une propriété sise 34 Grand Rue qu'ils viennent d'acquérir. La grange est en bon état et peut être conservée dans le cadre de leur projet. Ils demandent donc son déplacement.
  - ❖ La route projetée en prolongation de l'ER Log6 traverse le terrain d'ouest en est, ce qui n'est pas compatible avec le projet ; ils demandent sa suppression.

  Mme HEINRICH s'inquiète par ailleurs de la signification du document qu'elle a trouvé sur le site de la CCPRB dans le dossier d'enquête publique "Atlas des vides", et demande une explication par rapport aux zones en rouge situées autour de la maison de sa mère et sur l'emprise de son projet. (n°87)
  La demande est précisée au n°168.

### 15.5.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur l'OAP du PLUi arrêté** |
| --- |
| |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Cette OAP figure bien au règlement graphique dans le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles ».<br>Concernant l'emplacement réservé, la collectivité répond favorablement, et propose de le retirer, tout en maintenant l'accès dans l'OAP.<br>Concernant l'OAP en elle-même, la collectivité répond favorablement et va étudier l'ensemble des propositions émises. L'OAP sera complétée pour permettre le projet de résidence sénior (indication graphique). |

Enfin, le document « 1.b.1. Atlas du potentiel de densification de l'enveloppe T0 » a pour objectif de repérer et de qualifier les parcelles vides du territoire afin d'estimer le potentiel foncier mobilisable en densification.

Le classement d'une parcelle en tant que « rétention foncière connue » signifie que lors de l'élaboration de la carte des éléments indiquant une volonté de retenir le foncier étaient connus des élus ou de la commune. Ce repérage ne joue en rien sur les droits à construire, qui restent entièrement tributaire du règlement.

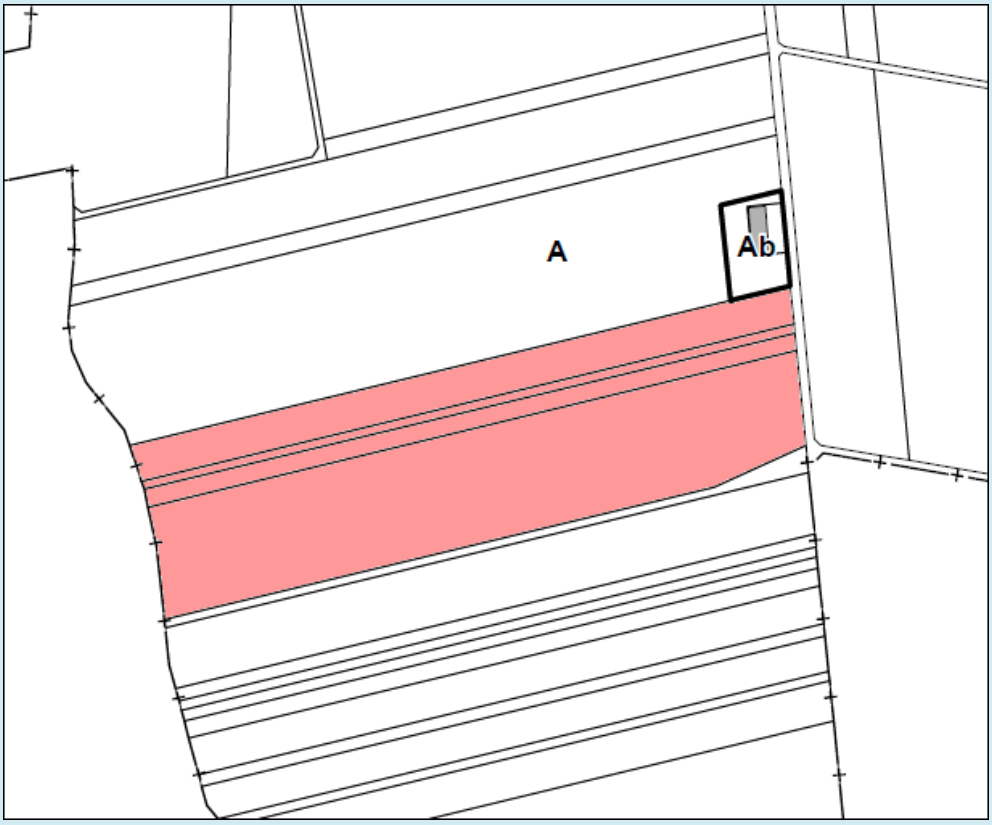
## 15.6. Observation n°88 - M. SCHWENGER Marc

### 15.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. SCHWENGER Marc, exploitant agricole, est propriétaire d'un terrain section 18 parcelles 14, 15, 16 et 17 de 4,90 ha, sur lequel il a le projet de construire un atelier de poules pondeuses bio (7000 poules maximum), et, à terme, sa maison d'habitation. Le classement en A de ce terrain ne l'autorise pas à réaliser son projet.
  Il n'a pu faire valoir sa demande lors de l'étude du PLUI car il a acquis ce terrain il y a 5 mois seulement. Il ne peut non plus délimiter précisément la surface à classer en Aa car son projet n'est pas finalisé. Le projet sera situé sur l'avant du terrain car l'arrière est inondable. (n°88)

### 15.6.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 4,9 ha |

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité propose la création d'une zone Ab le long de la route.

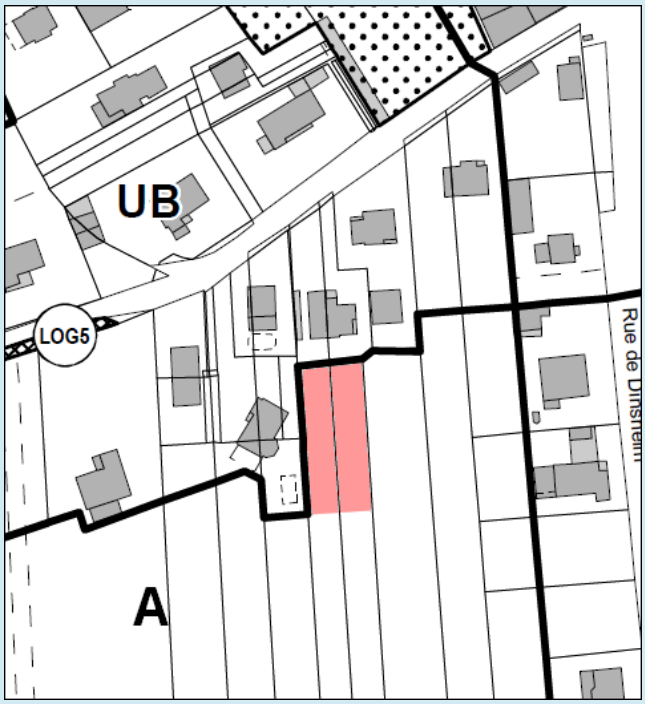
## 15.7. Observation n°89 - Mme DOLBEAU Aurélie

### 15.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme DOLBEAU Aurélie (en son nom et celui de son compagnon David BERTHET) souhaite implanter derrière leur maison rue des Saules (section 11, parcelles 198 et 199), un bassin naturel de baignade sur un terrain classé en A. Une interprétation stricte du règlement de cette zone leur laisse craindre une incompatibilité avec leur projet. Ils souhaitent que le règlement de cette zone soit écrit de façon à permettre leur projet, peut-être en créant une petite zone spécifique (Uj ?).
  Cette observation avait déjà été faite lors de la concertation préalable, sous une autre forme. (n°89)

### 15.7.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 7,5 ares |

**Analyse de la situation :**

Les bassins naturels de baignade sont soumis à la même règlementation que les piscines concernant l'éventuel besoin d'un dépôt de demande d'autorisation.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond défavorablement et propose la création d'un secteur Nj.

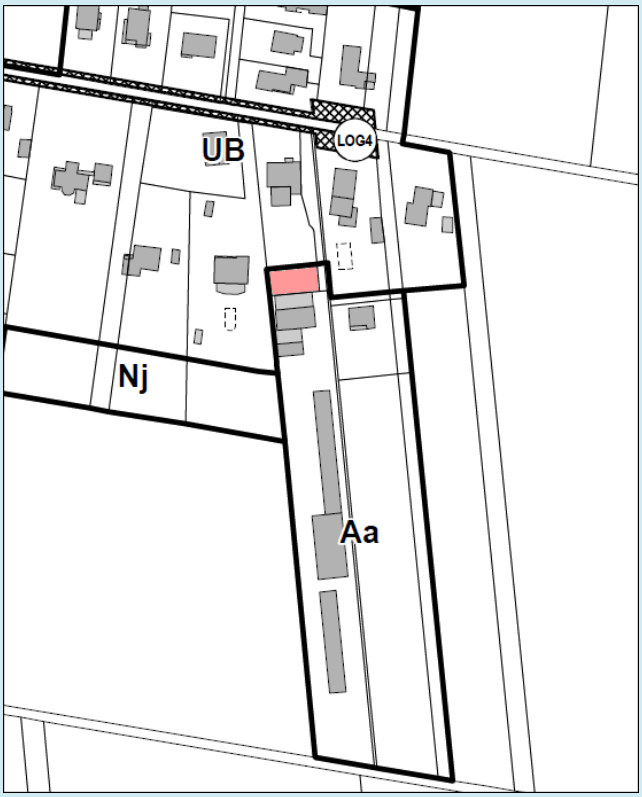
Concernant l'autorisation des bassins de baignade en zone A, la collectivité répond défavorablement. Cette proposition semble contraire à la volonté de lutte contre le mitage des terres agricoles.

## 15.8. Observation n°90 - M. et Mme SCHWENGER Colette et Henri

### 15.8.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme SCHWENGER Colette et Henri, 28 rue Grendel s'interrogent sur le classement du fond de leur parcelle (322 section 49) en A. Souhaitent qu'elle le soit en UB, comme le reste de la parcelle. (n°90)

### 15.8.2. Réponse de la collectivité

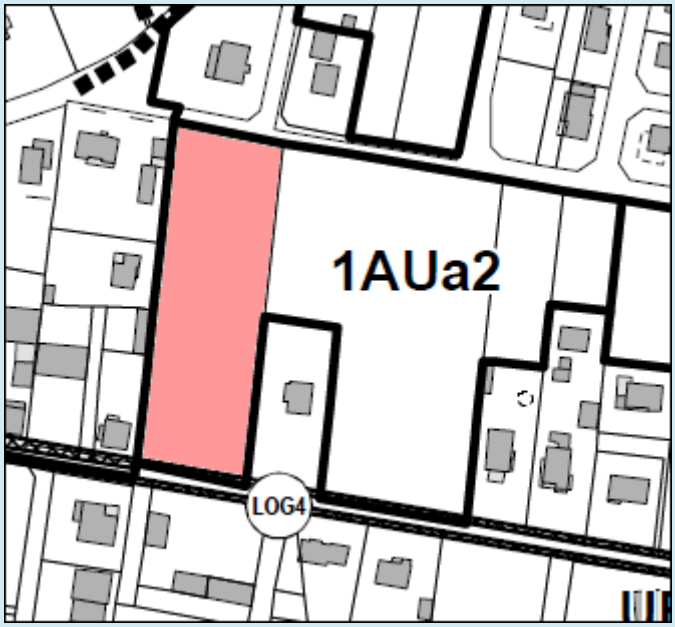
<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>Moins de 2 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La partie arrière de la parcelle a été classée hors T0, alors qu'elle semble conforme aux critères de définition du SCoT.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité répond favorablement, la parcelle sera incluse dans le T0 et la zone UB.</td></tr>
</table>

## 15.9. Observation n°135 - Mme RUDLOFT Anne

### 15.9.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme RUDLOFT Anne avait fait une demande concernant sa parcelle incluse dans la zone 1AUa2 Mittelfeld. Et, dans le dernier projet que lui avait montré le maire l'an dernier, une partie de la parcelle, le long de la rue Grendel, restait classée en UB, et un ER (Log12), permettait un accès à la zone 1AUa2. Elle constate que dans le projet mis à l'enquête publique, tout est en 1AUa2, il n'y a donc plus d'ER, et plus rien en UB, et elle en demande la raison. (n°135)

### 15.9.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie concernée :</td><td>Environ 46 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Lors de la réunion publique la partie avant de la parcelle était présentée en UB.<br>La parcelle en question était déjà classée en NAa dans le POS communal.<br>La parcelle en question fait partie d'un vide d'un seul tenant supérieur à 1 ha. Ainsi conformément aux orientations du SCoT, le PLUi privilégie ici un secteur AU couvert par une OAP sectorielle.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La parcelle a finalement été classée dans son intégralité en AU afin de privilégier un aménagement d'ensemble sur le secteur.</td></tr>
</table>

## 15.10. Observations n°198 et 256 - M. GRASS Alain

### 15.10.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. GRASS Alain, 23 Grand'Rue, parcelle 101 section 2, fait plusieurs observations :
    - sur le dessin des orientations graphiques de l'OAP rue des Pâturages, figure un tracé violet, qui matérialise le périmètre de réciprocité agricole, qui passe sur son terrain. Or il n'y a plus d'élevage de porcs ; il demande donc une actualisation.
    - il demande à partir de quelles berges est calculé le recul figurant au §12 de la p 5 du règlement écrit compte tenu de la présence de digues générant un lit majeur et un lit mineur.
    - il soulève un problème de visibilité au débouché sur la Grand'Rue de l'OAP rue des Pâturages.
      (n°198 et 256)

### 15.10.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité n'est pas compétente pour lever les périmètres de réciprocité agricole. Les périmètres affichés dans les OAP sectorielles ont été fournis par la Chambre d'Agriculture en début de procédure.
Concernant les reculs par rapports aux berges, éléments seront précisés dans le dossier approuvé.
Concernant l'OAP rue des Pâturages, suite à cette intervention et celles d'autres particuliers, la collectivité va réétudier l'OAP sur ce secteur (observations n°87 et 168).

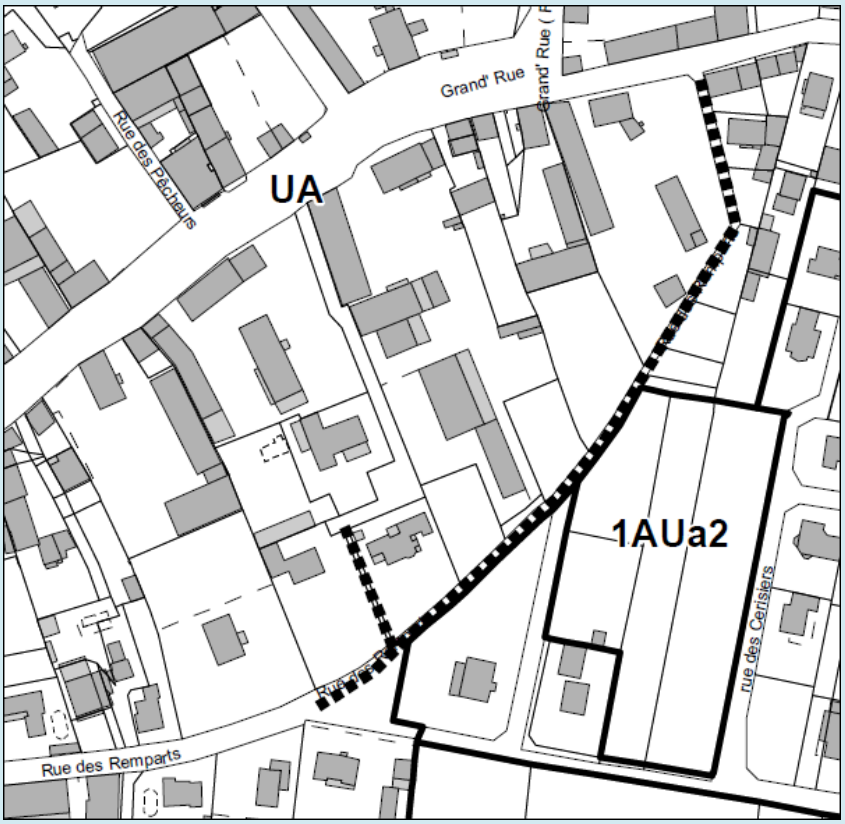
## 15.11. Observations n°179 et 180 - M. RADOMIAK Pierre et M. DONNICHON David

### 15.11.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. DONNICHON David, 4 clos des Remparts, demande la suppression du cheminement à conserver dans les parties privatives du clos des Remparts. (n°180)
  M. RADOMIAK Pierre (n°179) va dans le même sens.

### 15.11.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond défavorablement et maintient le cheminement à conserver.

Monsieur le Maire confirme qu'il s'agit bien d'un chemin public et qu'il souhaite le conserver.

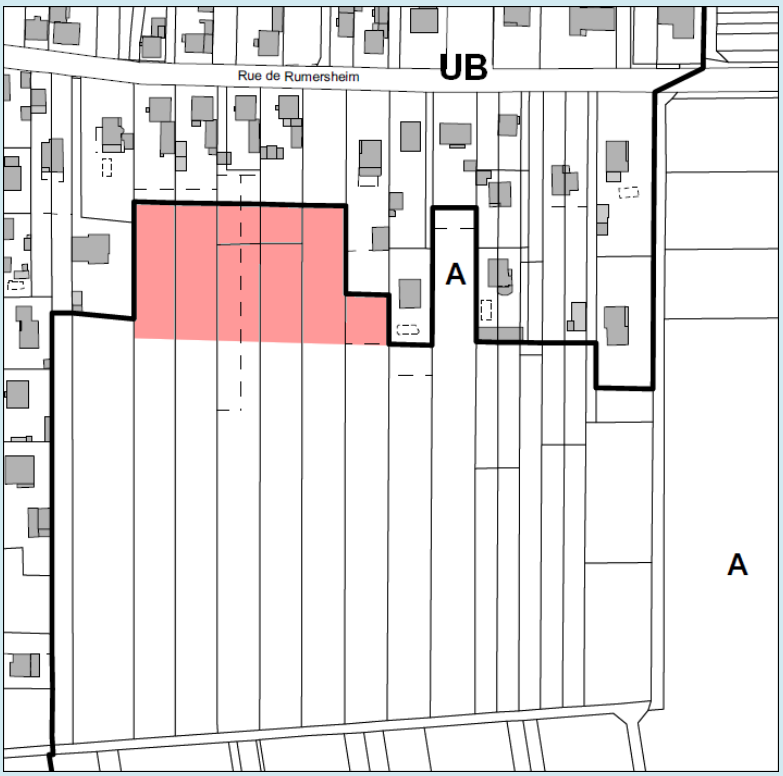
# 16. MUNCHHOUSE

## 16.1. Observation n°67 - M. REYMANN Roland

### 16.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. REYMANN Roland demande que la parcelle 279 section 13, classée en A, soit classée en UB sur une profondeur de 50 m à partir de la rue de Rumersheim, ainsi que les parcelles voisines, avec le projet de créer un éco-quartier. (n°67)

### 16.1.2. Réponse de la collectivité

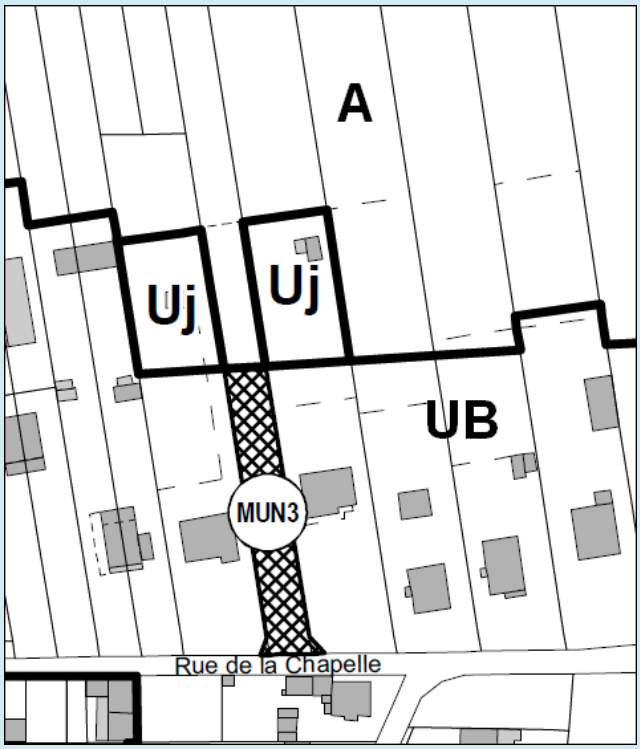
<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>47 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Les terrains ne correspondent pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, les deux parcelles les plus à l’est sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que maïs.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains sont situés en-dehors du T0, difficilement accessibles et actuellement voués à l’agriculture.</td></tr>
</table>

## 16.2. Observation n°68 - M. GRABER Alex

### 16.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. GRABER Alex, Maire honoraire de la commune, précise qu'il y a une erreur sur le plan de zonage : l'emplacement réservé MUN3 ne peut se réaliser étant donné que le terrain est surbâti d'une maison d'habitation. (n°68)

### 16.2.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** |
|---|
|  |
| **Analyse de la situation :**<br>Un permis de construire (PC n°068 225 19 B 0011) déposé en novembre 2019 au nom de MORITZ a bien été accordé sur la parcelle. |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond favorablement et propose de retirer l'emplacement réservé en question. Il y a bien une maison sur la parcelle en question. |

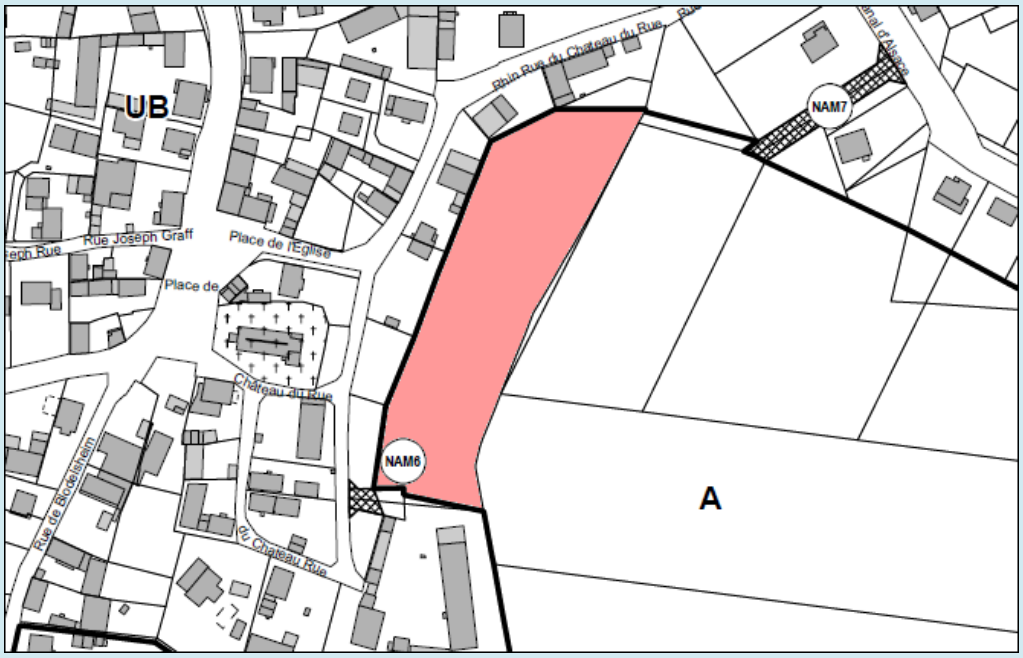
# 17. NAMBSHEIM

## 17.1. Observation n°30 - Mme Lucie GUTH

### 17.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme Lucie GUTH demande que la parcelle 266/26 section 29, qui était en AU au PLU de Nambsheim, et qui est en A au projet de PLUI retrouve le statut de réserve foncière qu'elle avait. Elle argumente du fait que cette parcelle est située en plein cœur du village, à moins de 100m de la mairie, des écoles et de l'église. (n°30)

### 17.1.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 74 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La vocation agricole des terres semble confirmée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que jachère de moins de 5 ans. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Le secteur en question présente un intérêt pour un aménagement urbain d'ensemble. Néanmoins, la commune a déjà atteint les surfaces d'extension nécessaires pour répondre à ses besoins. Ainsi, le classement en zone A inconstructible garantit la possibilité de réaliser une opération d'ensemble lors des prochaines révisions du PLUi.<br>Les emplacements réservés sont d'ailleurs maintenus afin de préserver la possibilité d'aménager la zone lors d'une future révision du PLUi. | |

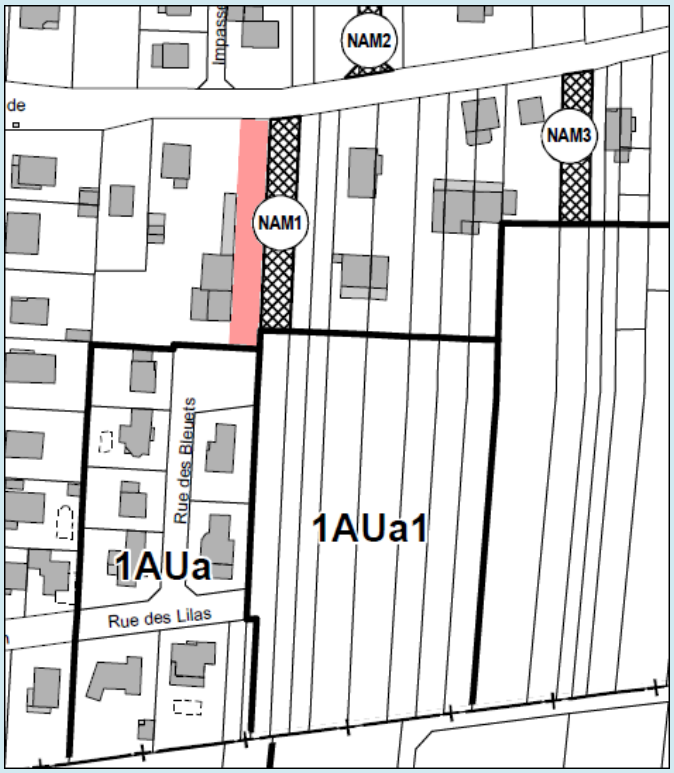
## 17.2. Observations n°116 et 695 - M. JEGGY Rémy

### 17.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. JEGGY Rémy 37, rue de l'Église Nambsheim, demande que l'emplacement réservé NAM1 soit déplacé sur la parcelle n°36 section 4, "au-dessus des viabilités cachées dans le sol".
  Il conteste également la densité de la zone 1AUa1, qui entraînera la construction de 20 logements, générant environ 60 personnes et 40 voitures, et fera perdre à Nambsheim son caractère rural. (n°116 et 195)

### 17.2.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond défavorablement. Au-delà de la question des réseaux et de leur calibrage pour desservir le secteur 1AUa1, l'emplacement réservé est également nécessaire pour réaliser une voie d'accès au secteur.

Concernant la densité minimale de 20 log/ha il s'agit d'une prescription du SCoT, qui doit donc être respectée par le PLUi.

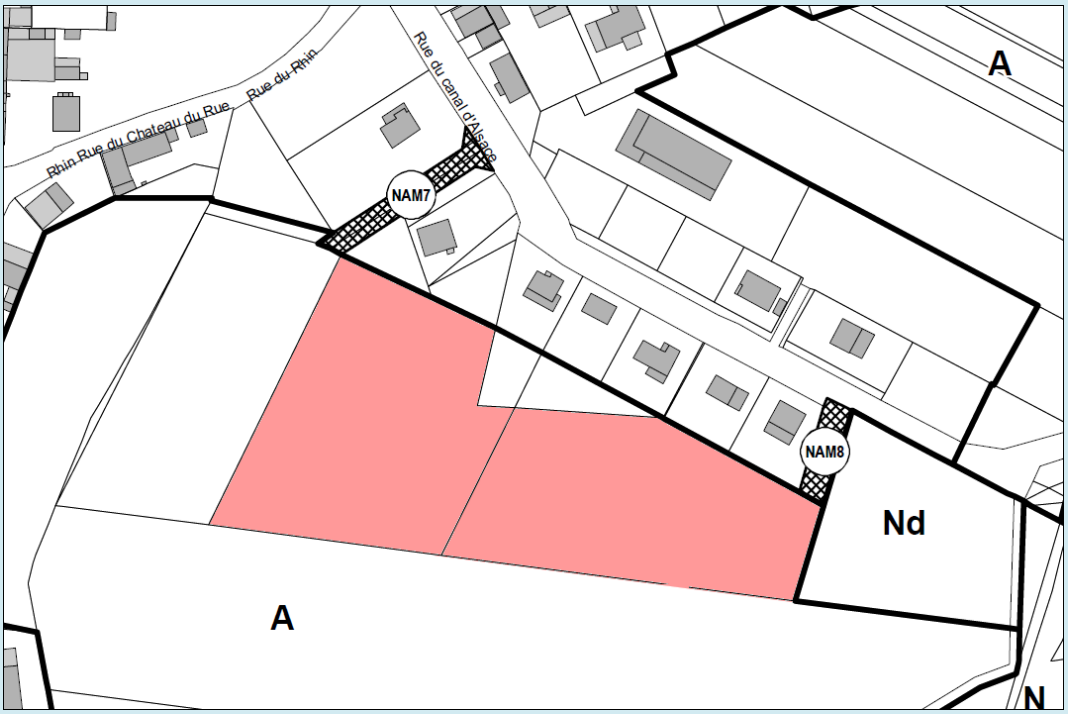
## 17.3. Observation n°101 - Famille KECK de Nambsheim

### 17.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Famille KECK de Nambsheim (Emilie, Jean-François, Mathieu, Anthony), propriétaire des parcelles 503 et 504 section 37. Ils ont réalisé eux-mêmes l'accès à ces parcelles qui sont actuellement classées en zone AU. Les deux accès ont été classés en "ER" NAM7 et NAM8. Ces jeunes gens souhaitaient s'installer à Nambsheim, or le classement en zone A ne le leur permet plus. Ils demandent le classement en zone constructible (n°101).

### 17.3.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 15 ares |

**Analyse de la situation :**

Les terrains ne correspondent pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.

Par ailleurs, les parcelles sont déclarées au Registre Parcellaire Agricole de 2019 comme jachère de 6 ans ou plus.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet une réponse défavorable. Le secteur en question présente un intérêt pour un aménagement urbain d'ensemble. Néanmoins, la commune a déjà atteint les surfaces d'extension nécessaires pour répondre à ses besoins. Ainsi, le classement en zone A inconstructible garantit la possibilité de réaliser une opération d'ensemble lors des prochaines révisions du PLUi.

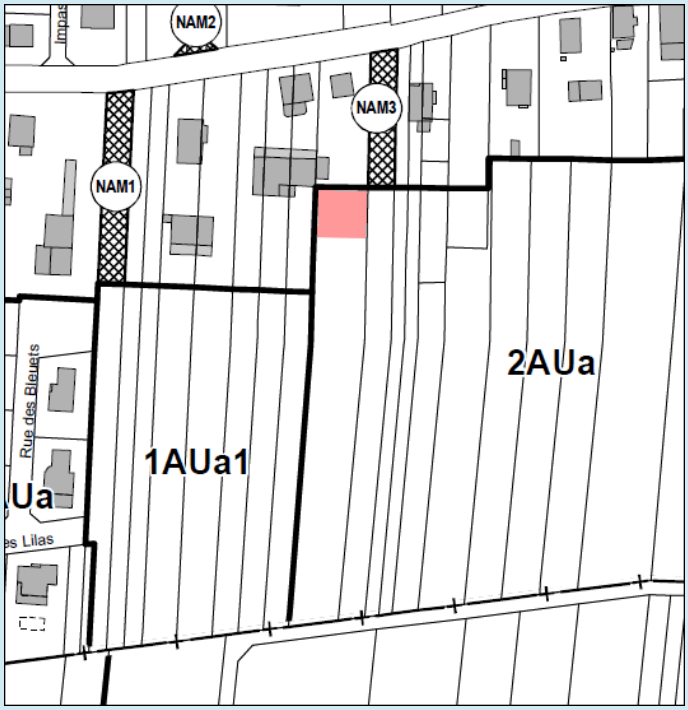
Les emplacements réservés sont d'ailleurs maintenus afin de préserver la possibilité d'aménager la zone lors d'une future révision du PLUi.

## 17.4. Observations n°76 et 103 - M. TOURRE Alain

### 17.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. TOURRE Alain, pour Mme Ackermann propriétaire de la parcelle 139 située 25 rue de l'Eglise, relève une disparité entre parcelles voisines. La limite Nord de la zone 1AUa1 est située à plus de 24 m d'une grange sise sur les parcelles 130, 223 et 224 et à seulement 2 mètres de la dépendance située sur la parcelle 139. Souhaitant vendre la parcelle 139 en 2 terrains constructibles, ils demandent à empiéter de 3 à 4 ares sur la zone 2AUa. (n°76 et 103)

### 17.4.2. Réponse de la collectivité

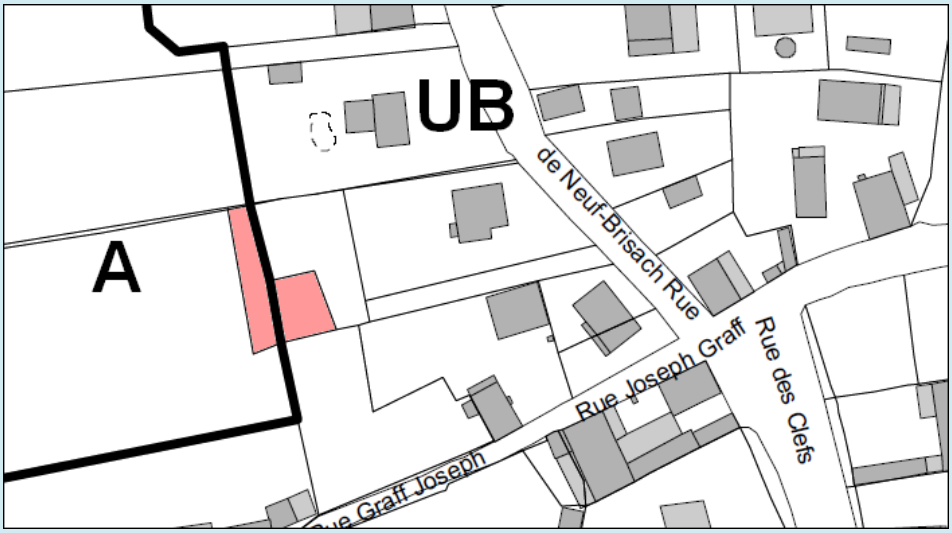
<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>3 ou 4 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La définition du T0 semble en effet avoir été mal appliquée. Le T0 devrait être poursuivit sur 20 m à l'arrière du dernier bâtiment de la parcelle.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité répond favorablement. Conformément au à la définition du T0 du SCoT, le T0 et la zone UB seront prolongés sur 20 m derrière le dernier bâtiment.</td></tr>
</table>

## 17.5. Observation n°201 - Mme FRETZ Yolande

### 17.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme FRETZ Yolande : Souhaite dans le projet du PLUi :
    - le classement en zone “UB” de l’ensemble de la parcelle Section 3 N° 158 Lieu-dit Village - rue de Neuf-Brisach pour raison de cohérence sachant que la limite constructible ne suit pas la limite parcellaire (n°202),

### 17.5.2. Réponse de la collectivité

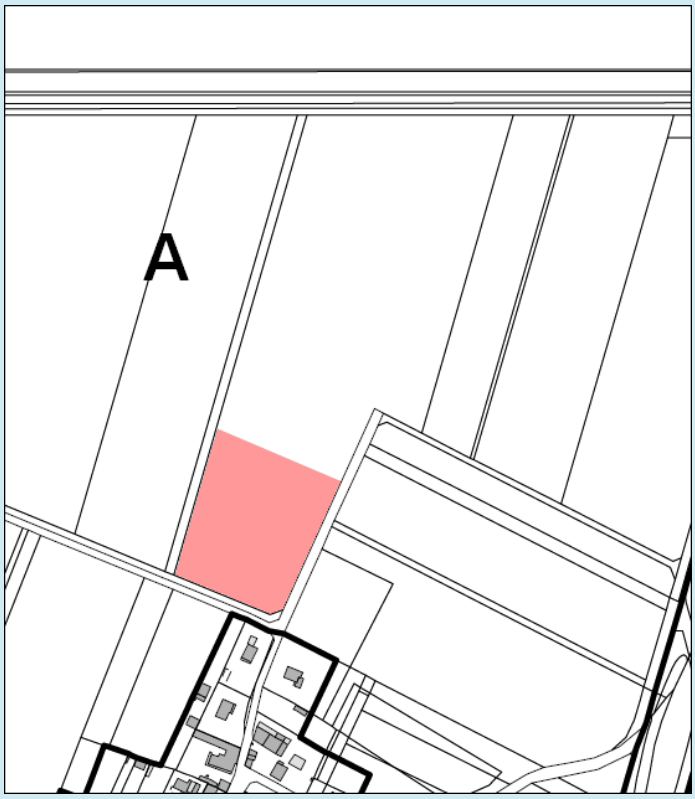
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 2,2 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La partie avant de la parcelle a été classée en UB.<br>Mais la partie arrière ne correspond pas à la définition du T0 du SCoT.<br>Par rapport au PLU communal, trait de zonage a à peine bougé. Les terrains en question étaient déjà en majeure partie en zone agricole.<br>Par ailleurs, les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que jachère de 6 ans ou plus. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis favorable et propose d’opérer cet ajustement parcellaire mineur. | |

## 17.6. Observation n°201 - Mme FRETZ Yolande

### 17.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- le classement en zone “Ab” Section 43 Parcelle n° 25,
- Lieu-dit Unten an der Breit d’une emprise de 100 mètres de profondeur le long du chemin rural “Der Breitweg” pour permettre la construction d’un bâtiment à usage agricole (n°201).

### 17.6.2. Réponse de la collectivité

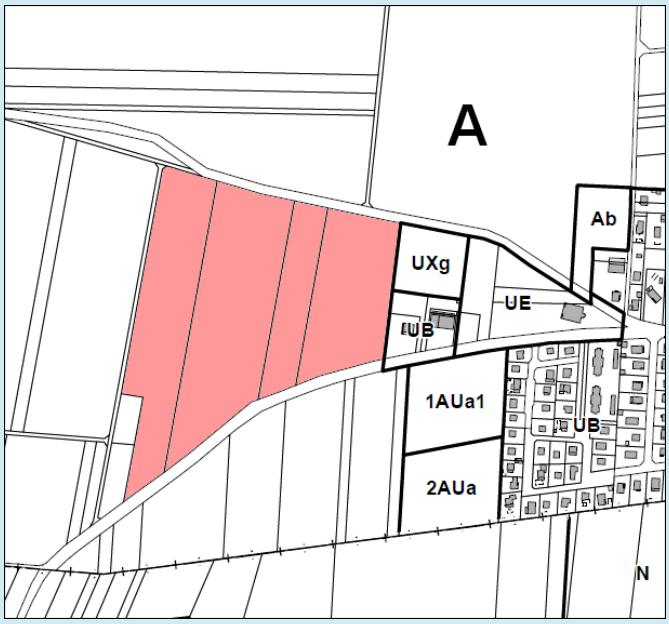
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 96 ares |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis favorable à la création d’un secteur Ab. | |

## 17.7. Observation n°250 - M. Claude GUTH, gérant de la SCEA GUTH

### 17.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Claude GUTH, gérant de la SCEA GUTH, demande que ses parcelles 46, 81, 47 et 82, section 40 classées en A, soient classées en Ab pour pouvoir y mettre des bâtiments agricoles. Il signale que le terrain est desservi par des routes, et équipé en eau, électricité et assainissement (250).

### 17.7.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 8,9 ha |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité est favorable sur le principe de création d'un secteur Ab. Elle propose de rencontrer l'exploitant afin de définir une surface correspondant aux besoins en continuité de la zone d'activités. | |

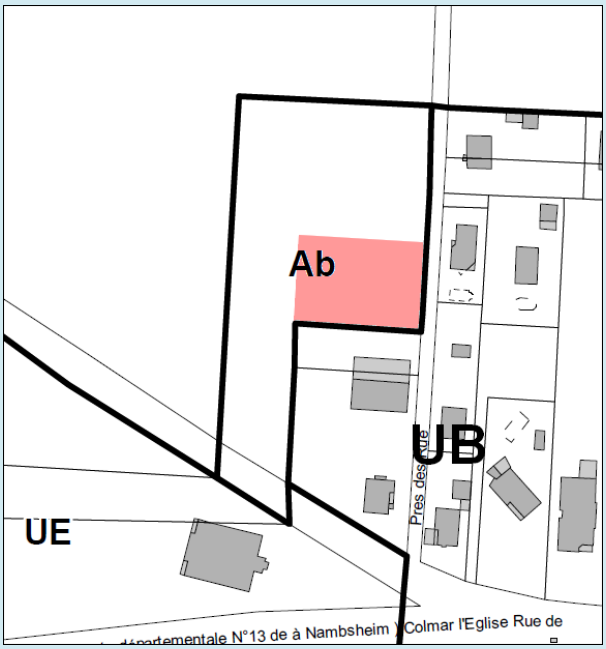
## 17.8. Observations n°252 et 275 - Mme Christine JUDAS épouse BIHLER

### 17.8.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme Christine JUDAS épouse BIHLER, propriétaire de la parcelle 45 section 40, demande qu'une partie de la parcelle, à l'arrière du hangar le long de la rue des Prés, reste constructible (UB) comme elle l'est actuellement, alors qu'elle est classée en Ab au projet de PLUI. A noter que la rue des Prés dessert des maisons d'habitation. Demande déjà faite en 2019 et non prise en compte. (n°252 et 275)

### 17.8.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie concernée :** | 14 ares |

**Analyse de la situation :**

La zone UB pourrait être prolongée d'environ 10 mètres en plus en accord avec la règle du SCoT qui autorise 20 mètres à l'arrière du dernier bâtiment.

Dans le PLU actuel la parcelle était entièrement constructible.

Par ailleurs, les terrains classés Ab dans le PLUi sont déclarés en tant que maïs au Registre Parcellaire Graphique de 2019.

**Réponse de la collectivité :**

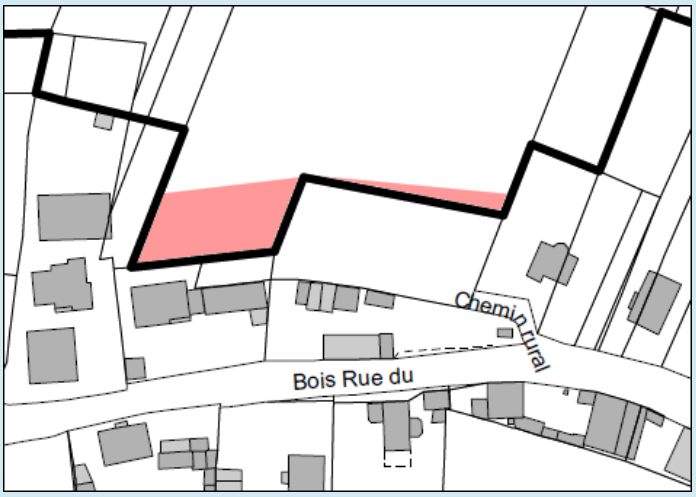
La collectivité répond favorablement. Conformément au à la définition du T0 du SCoT, le T0 et la zone UB seront prolongés sur 20 m derrière le dernier bâtiment (au lieu des 10 m inscrits dans le PLUi arrêté).

## 17.9. Observation n°267 - La famille JEGGY en indivision

### 17.9.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- La famille JEGGY en indivision (THUET Fabienne, TRUTZER Véronique, RETUREAU Laurence, SITTERLE David, SITTERLE Marie) s'oppose au classement de la parcelle 62 section 43, lieu dit "Breit", 9 rue du Bois. En effet le nouveau zonage entraîne une perte de 50 % de la surface constructible.
  Parmi les parcelles de cette indivision, c'est la seule immédiatement divisible en lots, les autres nécessitant de trouver un accord avec les voisins.
  Ils ne voient par ailleurs pas l'intérêt de créer une parcelle agricole enclavée dans les parcelles constructibles.
  Ils demandent de retrouver l'entière constructibilité de leur parcelle (n°267)

### 17.9.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | Plus de 8 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains demandés ne font pas partie de l'enveloppe T0 selon la définition du SCoT.<br>Une partie des terrains demandés est classée au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que maïs. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond favorablement. Conformément au à la définition du T0 du SCoT, le T0 sera prolongé sur 20 m derrière le dernier bâtiment et la zone UB jusqu'à la limite du PLU communal. | |

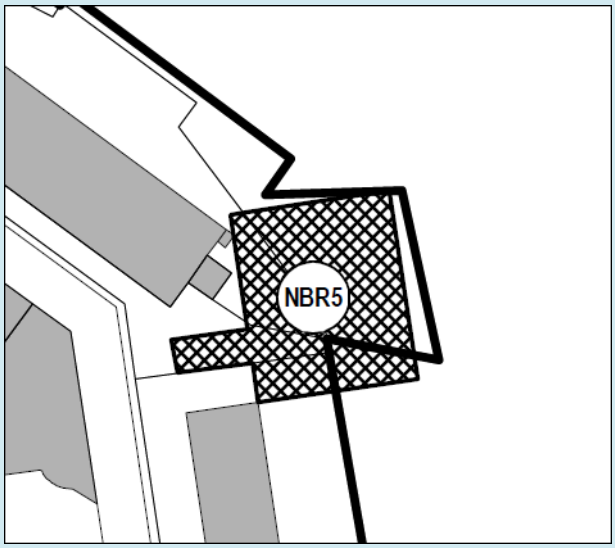
# 18. NEUF-BRISACH

## 18.1. Observations n°153-166-265

### 18.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. CONRAD Francis et M. BASIER Benoît, représentant la Copropriété “Les Haras” 7 Place de la Porte de Strasbourg, et leur syndic KS immo service : Constatent la création d’un emplacement réservé “ER - NBR5” pour un projet de création d’un parking public. Lors de la réhabilitation des bâtiments de la copropriété le terrain a été vendu par la Commune il y a une vingtaine d’années afin d’attribuer des places aux futurs habitants. Ils contestent cette création qui priverait les copropriétaires actuels de places de stationnement sur une parcelle leur appartenant. Cette réserve n’est pas justifiée la Commune ayant crée et loué des parkings rue de Laubanie. Ils demandent la suppression de cet ER. (n°153 et 166)
- KS IMMO Service - Syndic de la Copropriété “Les Haras” signalent que l’emplacement réservé n°”NBR5” sur les parcelles 192 et 195 priverait 4 copropriétaires de 8 emplacements privatifs. Le syndic demande de donner un avis négatif à ce projet (n°265).

### 18.1.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 4,8 ares |
| **Réponse de la collectivité :**<br>En attente d’un projet précis de stationnement, la collectivité souhaite maintenir l’emplacement réservé.<br>La commune va entrer en discussion avec la copropriété qui aurait un projet d’aménagement de parking sur ce site. Si ce projet abouti l’approbation du PLUi, l’emplacement réservé n’a plus lieu d’être. | |

# 19. OBERSAASHEIM

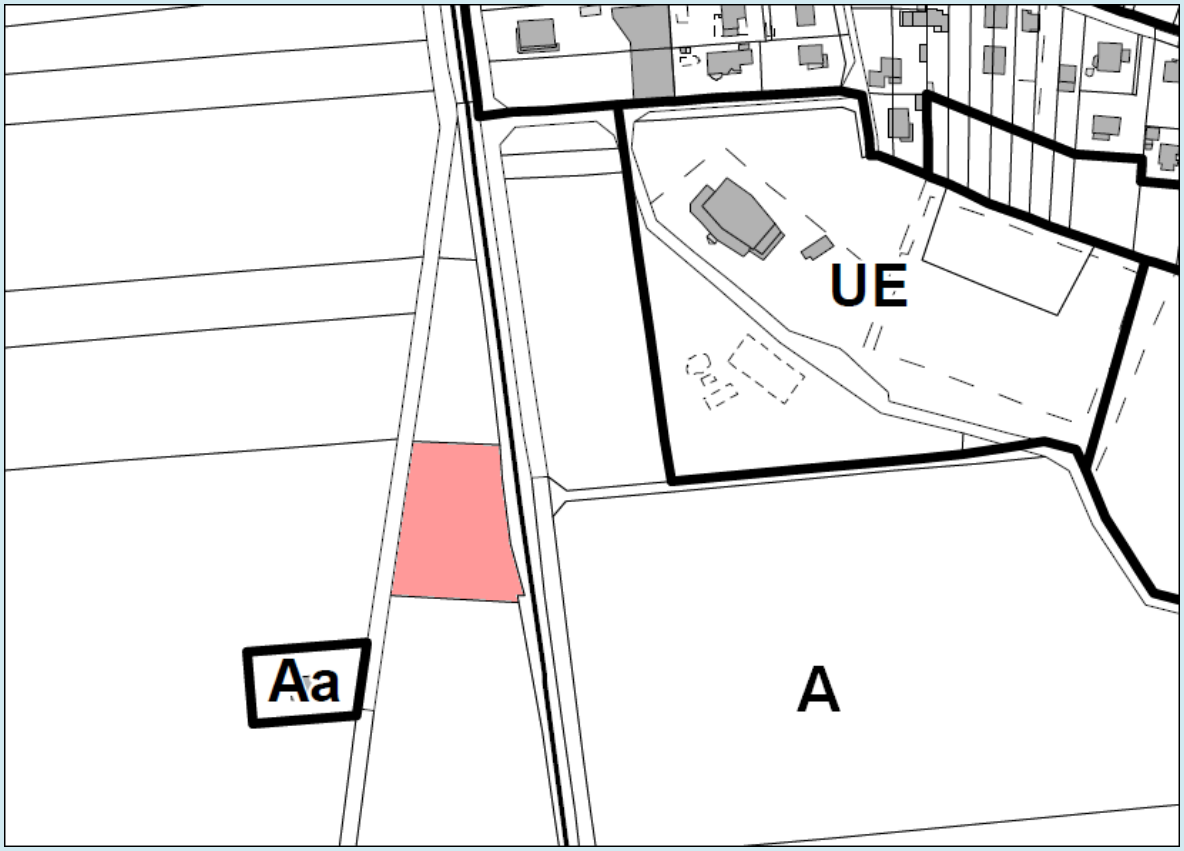
## 19.1. Observation n°2 - M. LATUNER Pascal

### 19.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. LATUNER Pascal, au nom de la SCI des Jardins, demande le classement en Ab au lieu de A de la parcelle 52 section 61- route de Heiteren, pour lui permettre de construire un hangar agricole, dans le but d'éviter des nuisances aux voisins du centre du village (copie d'un courrier du 12.12.2019 annexée à l'observation déposée dans le registre de la CCPRB) (n°2).

### 19.1.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 38,8 ares |

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet un avis favorable à la création d'un secteur Ab.

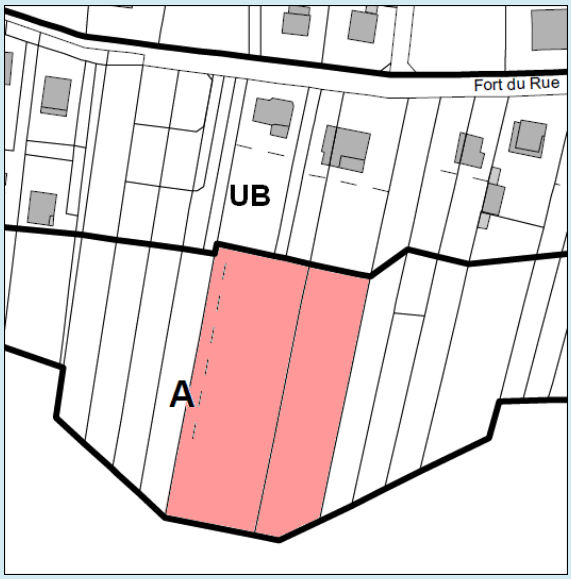
## 19.2. Observation n°74 - M. LATUNER Pascal

### 19.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. LATUNER Pascal demande qu'une partie des parcelles 344 et 358 section 25, classées par le projet de PLUi en "A" soit rattachée à la zone UB de façon à permettre la constructibilité d'un abri à bois sur la parcelle 358 pour environ 4 ares. La demande de permis a été faite le 05/12/2019. Les services instructeurs des demandes de permis de Colmar ont précisé à M. Latuner que sans réponse de leur part il pouvait commencer la construction.
  Il demande une égalité de traitement et le rétablissement de ses surfaces constructibles sachant que d'autres propriétaires voient leur terrain constructible rallongé dans la même rue. Il souligne que ces parcelles sont inaccessibles aux engins agricoles et ne peuvent donc pas être exploitées par un agriculteur. Le 10/01/2020 M.le Maire a pris un arrêté d'opposition. Cette remarque avait en partie déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°74)

### 19.2.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| **Superficie des terrains concernés :** | 51 ares |
|---|---|

**Analyse de la situation :**

Dans le POS communal, les parcelles étaient classées dans la zone agricole NC qui autorisait ce type d'annexe.

**Extrait du règlement du POS :**

> 1.1.4 La construction d'une seule annexe par logement existant, à condition qu'elle soit située à une distance maximum de 20 m de ce logement et que sa surface hors oeuvre brute soit inférieure à 50 m².

**Réponse de la collectivité :**

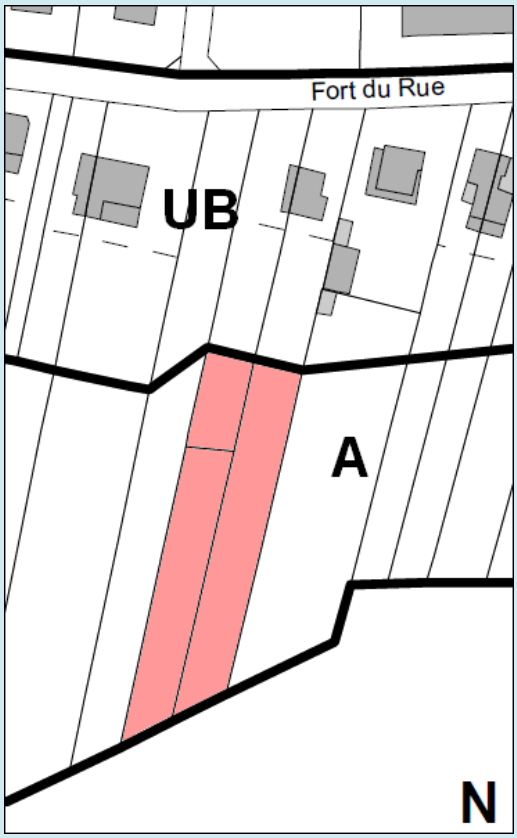
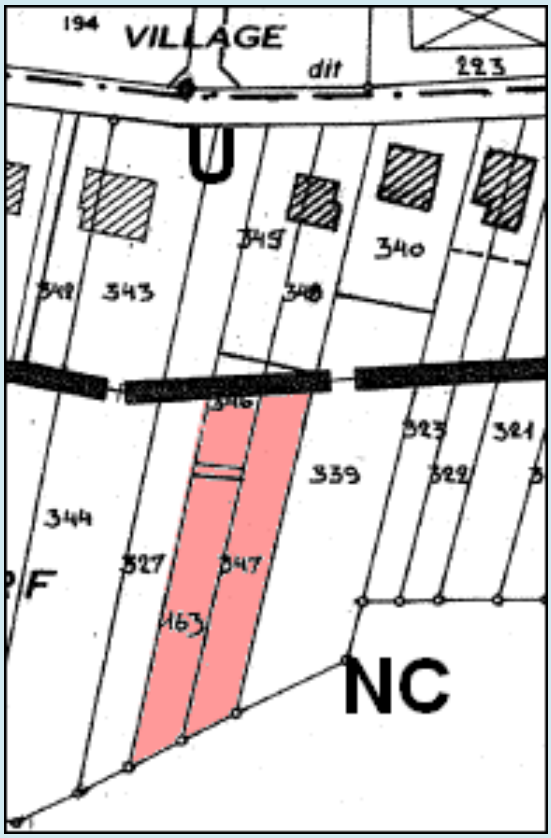
La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains en question sont situés hors T0 et il reste suffisamment de surface constructible dans la zone UB existante.

## 19.3. Observation n°82 - Mme KRANZER Irène

### 19.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme KRANZER Irène, qui demande pour Thierry KRANZER, la modification de zonage de façon à pouvoir édifier une construction (abri à bois) sur les parcelles 346, 347, 163 section 25 ; ils font remarquer qu'ils ont un droit de passage par la parcelle 345 section 25. Le service instructeur de Colmar a donné un avis favorable pour le certificat d'urbanisme et pour la demande de permis mais la Mairie d'Obersaasheim a fait 2 refus successifs puis en 3ème lieu un sursis à statuer. (n°82)

### 19.3.2. Réponse de la collectivité

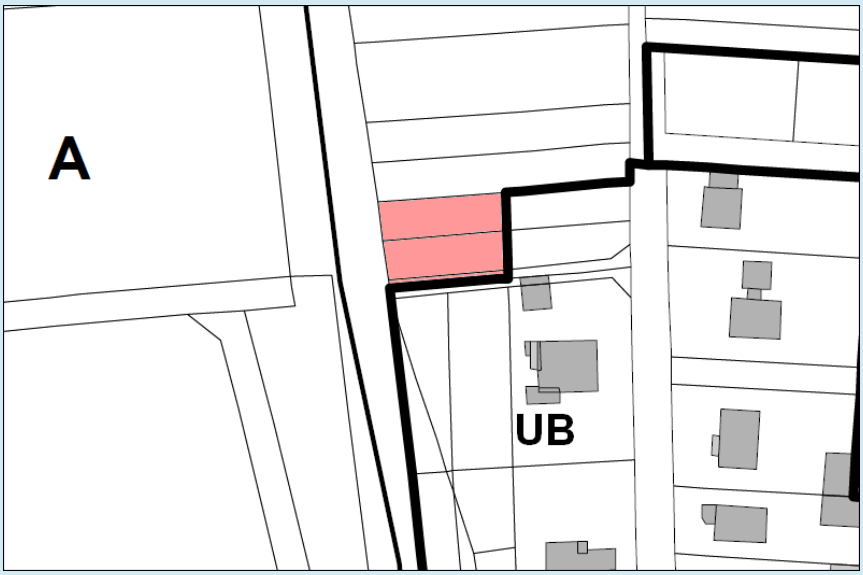
<table>
<tr><th>Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th><th>Localisation du secteur en question sur le zonage du POS communal</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie des terrains concernés : 17,5 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Les terrains ne correspondent pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Les terrains en question étaient déjà classés en majeure partie en zone agricole NC dans le POS (zone qui permettait certaines annexes, mais pas de logements).<br>Entre l'habitation existante et la limite de la zone UB, il y une profondeur de plus de 33 m, ce qui apparait suffisant pour réaliser les projets évoqués par M. KRANTZER.<br>A noter que l'observation n°286 s'oppose à cette demande.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains en question sont situés hors T0 et il reste suffisamment de surface constructible dans la zone UB existante.</td></tr>
</table>

## 19.4. Observation n°80 - Mme et M. HILDWEIN Eliane et Jean

### 19.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme et M. HILDWEIN Eliane et Jean demandent que les parcelles - Rue de la Promenade - Section 31 N° 259 - 261 - 263 classées en “A” dans le projet du PLUi soient réintégrées dans la zone urbanisée “U” comme c’est le cas dans la situation actuelle. (n°80)

### 19.4.2. Réponse de la collectivité

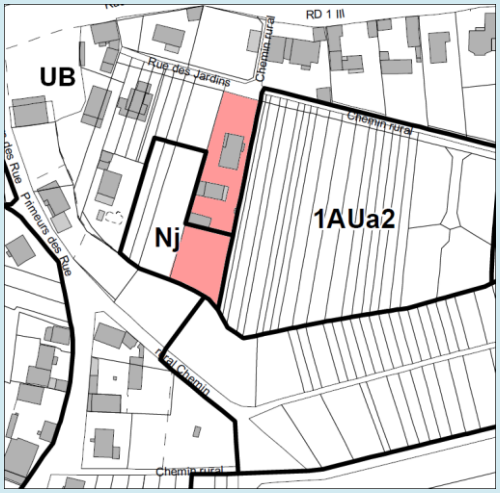
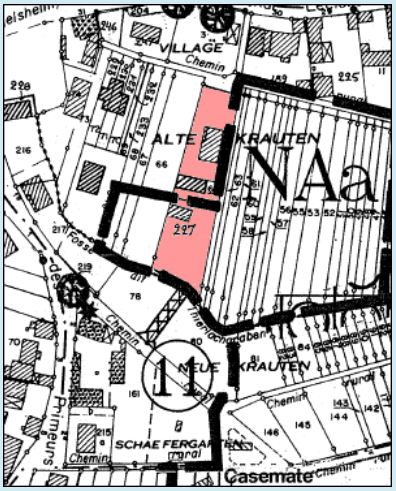
<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>4,9 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La partie avant des terrains a été classée dans le T0 et donc en zone UB sur environ 30 mètres, conformément aux règles du SCoT.<br>La partie arrière des terrains ne correspond pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, les parcelles sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 dans la catégorie « divers ».<br>Les requérants annoncent être en train de gérer une succession. Dans le POS les terrains étaient classés en zone UB.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité répond favorablement et propose d’ajouter les terrains demandés en UB afin de tenir compte du projet en cours.</td></tr>
</table>

## 19.5. Observation n°81 - M. LATUNER Morand et Mme LATUNER Hélène

### 19.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. LATUNER Morand et Mme LATUNER Hélène 7 rue des Jardins demandent que la parcelle Section 2 n° 227, achetée comme constructible, qui est dans le POS pour la partie arrière classée en “NAa” soit entièrement constructible. Ils contestent de classer cette partie en Nj au PLUI. La zone prévue est bordée au Nord et à l’Ouest par du bâti (constructible), au Sud par le ruisseau et à l’Est par une OAP relative à une AFU. Selon ces propriétaires cette partie hors “T0” est donc injuste et la zone “Nj” une aberration. Ils relèvent que des propriétaires dans un cas identique conserveront leurs terrains en zone constructible. La viabilisation pour le fond de parcelle serait assurée grâce à un espace suffisant. Ils soulèvent aussi que leur demande de participation à “l’OAP” rue du Mal Leclerc voisine de leur parcelle, a été refusée. Ils demandent également de classer en zone constructible la parcelle 80 Section 61. (n°81).

### 19.5.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th>Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th><th>Localisation du secteur en question sur le zonage du POS communal</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td colspan="2">20,1 ares dont (7,3 ares en Nj)</td></tr>
<tr><td colspan="3">Analyse de la situation :<br>La partie avant des terrains a été classée dans le T0 et donc en zone UB sur plus de 60 mètres pour tenir compte des constructions existantes, conformément aux règles du SCoT.<br>Ensuite, 20 mètres derrière le dernier bâtiment ont été classés dans le T0, toujours conformément au SCoT. Ces 20 mètres, ainsi que le bout de la parcelle ont été classés en zone de jardin Nj, conformément à l’occupation et l’usage des sols.<br>Par rapport au POS, la zone urbaine UB sur la partie avant de la parcelle a été agrandie sur une dizaine de mètres de profondeur. Ainsi, par rapport au POS plus de 2 ares de terrains supplémentaires ont été classés en UB (pour tenir compte de la dernière construction existante).</td></tr>
<tr><td colspan="3">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Les requérants avaient refusé d’intégrer l’opération d’ensemble organisée sous le POS. Par ailleurs, le PLUi agrandit déjà la zone U sur les terrains en question.</td></tr>
</table>

## 19.6. Observation n°286 - M. PAPOTI Michel

### 19.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. PAPOTI Michel, propriétaire de la parcelle n°345/21 et de la parcelle n°348/32, ne souhaite pas d'extension constructible sur les parcelles n°346,347 et 163 section 25 dont Mme KRANSER est propriétaire. (n°286)

### 19.6.2. Réponse de la collectivité

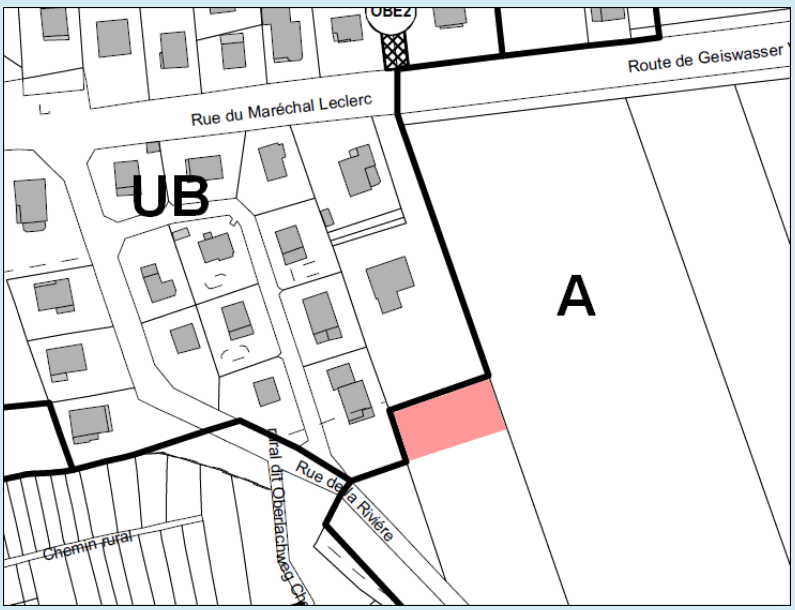
| |
|---|
| **Résumé de la requête :**<br>M. PAPOTI s'oppose à la demande n°82. |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Voir l'observation n°82 pour voir la réponse de la collectivité. |

## 19.7. Observation n°251 - M.THOMAS Jean-Marc

### 19.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.THOMAS Jean-Marc demande d'intégrer dans la zone constructible "UB" une partie de sa parcelle de 5 ares environ Section 60 N° 122 qui donne accès sur la rue de la Rivière. (n°251)

### 19.7.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie concernée :</td><td>5 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La partie avant des parcelles a été classée en UB conformément aux règles de définition de l'enveloppe T0 du SCoT.<br>La partie arrière ne correspond pas à la définition du T0 du SCoT.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Le terrain en question ne présente pas les caractéristiques d'accès nécessaires pour justifier un classement en U.</td></tr>
</table>

# 20. ROGGENHOUSE

## 20.1. Observation n°57 - M. FURLING Hubert

### 20.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. FURLING Hubert, propriétaire des parcelles numéros 113,115,117, 118 section 16 faisant l'objet d'un secteur d'OAP rue de Fessenheim, remarque que page 11 il est précisé que la production des logements sera réalisée de préférence sous forme de maisons individuelles et de maisons jumelles et les petits immeubles collectifs sont également autorisés.
  Par contre sur la page 9 du même cahier "orientations graphiques" il est précisé au bas du schéma d'orientation "localisation indicative des types d'habitat" la possibilité d'implanter des maisons individuelles et jumelées.
  M. Furling demande quels critère et caractéristique appliquer. (n°57)

### 20.1.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur l'OAP du PLUi arrêté**

**Réponse de la collectivité :**

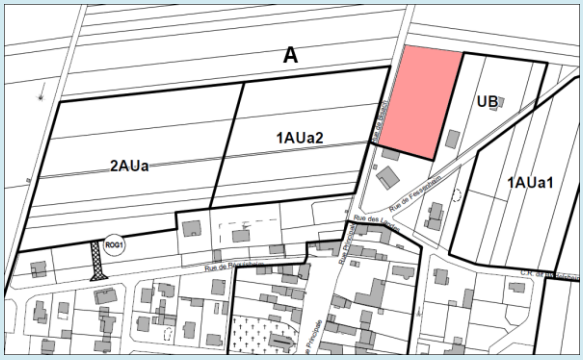
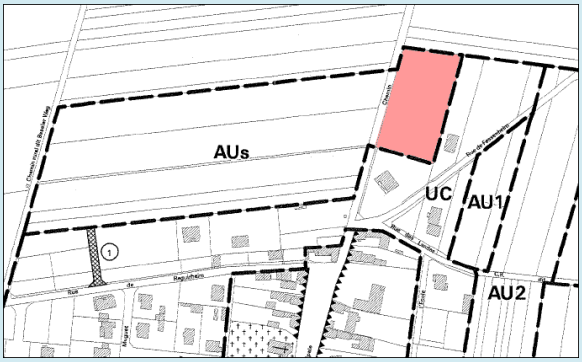
La collectivité confirme son intention d'autoriser les collectifs dans le cadre d'un projet d'aménagement global, sans vouloir les imposer pour autant.

## 20.2. Observation n°58 - M. RUSCH Alain

### 20.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. RUSCH Alain demeurant 3, rue Principale, propriétaire de la parcelle n°120 section 16 située en zone A au PLUi, souhaite que celle- ci soit intégrée en zone constructible. (n°58)

### 20.2.2. Réponse de la collectivité

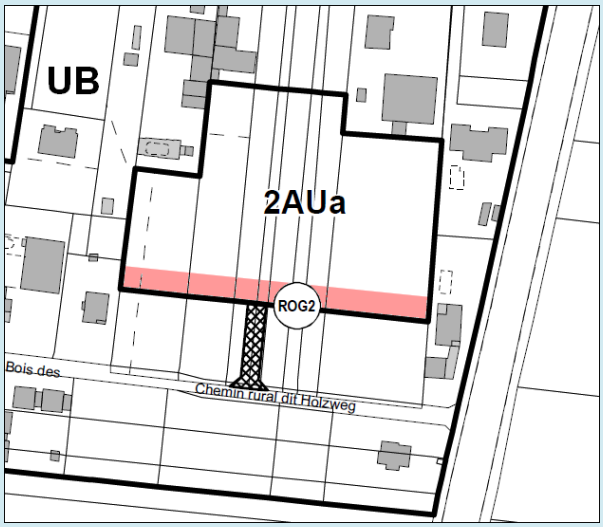
<table>
<tr><th>Localisation la parcelle en question sur le zonage du PLUi arrêté</th><th>Localisation la parcelle en question sur le zonage du PLU communal</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td colspan="2">43,3 ares</td></tr>
<tr><td colspan="3">Analyse de la situation :<br>Dans le PLU communal de Roggenhouse, la parcelle était classée dans une zone de réserve foncière AUs, non directement urbanisable sans passer par une modification du PLU.<br>Extrait du rapport de présentation du PLU communal (page 80) :<br>Les secteurs AUs : prévoir aujourd'hui les besoins de demain<br>Le secteur AUs est une zone d'urbanisation ultérieure, ce qui signifie qu'elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'en procédant au préalable à la modification ou à la révision du P.L.U. Ce sont des zones à l'état naturel dont les équipements périphériques sont insuffisants pour répondre aux besoins des zones. Leur classement dans le cadre du présent P.LU. permet d'anticiper sur les évolutions futures afin de mettre en œuvre les conditions de leur faisabilité et du succès de la greffe en matière de fonctionnement urbain. En outre, la commune pourra y exercer son droit de préemption. Il s'agit donc essentiellement pour la commune d'une perspective à long, voire très long terme du développement de la commune.<br><br>De plus, la parcelle est située en-dehors du T0 établi selon les critères de définition du SCoT.<br>Par ailleurs, la vocation agricole des terrains semble confirmée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 en tant que maïs et pomme de terre.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains sont situés en-dehors du T0 et n’ont pas d’accès direct aux viabilités.</td></tr>
</table>

## 20.3. Observation n°157 - M.MOEGLIN René - Mme DANNER Bernadette - Mme BIHLER Marie-Eve

### 20.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.MOEGLIN René - Mme DANNER Bernadette - Mme BIHLER Marie-Eve ont constaté des inégalités en consultant le PLUi au niveau des décisions prises au sujet de leurs propriétés foncières. Ils demandent de conserver leurs terrains en zone 1AU1 sur une profondeur de 40 mètres. Lors de la présentation des 1ers plans de travail avec la Commune et la CCPRB, un ajout de 30 m au T0 était proposé de part et d'autre de la rue du Bois. Ils demandent pourquoi ce projet ne s'applique pas à l'ensemble des terrains concernés de cette zone (n°157)

### 20.3.2. Réponse de la collectivité

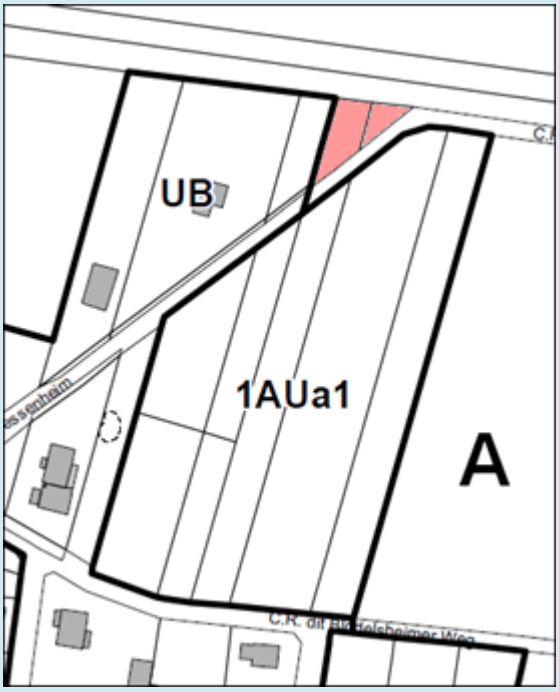
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 12 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La partie du sud de ce secteur est classée en zone Natura 2000. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement. La partie sud de ce secteur est classée intégralement dans une zone Natura 2000, contrairement à la partie nord. C'est la prise en compte de cette protection environnementale, couplée à l'absence de bâtiments existants, qui explique une profondeur constructible inférieure dans la partie sud. | |

## 20.4. Observation n°262 - M. Gilbert FURLING

### 20.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Gilbert FURLING demande l'intégration de la parcelle 48 section 16 en zone 1AUa1 de "l'OAP de Rue de Fessenheim". Cette parcelle de 3,4 ares était en AU2 au PLU actuel, et il ne voit pas la raison de la classer en A.Il serait souhaitable d'intégrer aussi en 1AUa1 la parcelle 47 (n°262)

### 20.4.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | Environ 3 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La parcelle en question est séparée de la zone 1AUa1 par l'espace public. Cette absence de contiguïté complexifie la possibilité d'un aménagement cohérent de part et d'autre de la voie. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet une réponse défavorable. La parcelle en question est séparée de la zone 1AUa1 par l'espace public. Cette absence de contiguïté complexifie la possibilité d'un aménagement cohérent de part et d'autre de la voie. | |

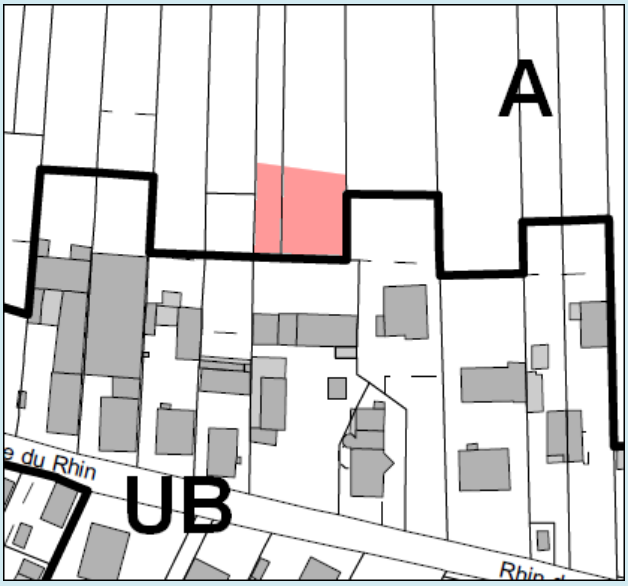
# 21. RUMERSHEIM-LE-HAUT

## 21.1. Observations n°232 et 243 - M.MEYER Patrice

### 21.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.MEYER Patrice demande, sur ses parcelles n°17 et 160 l'alignement de la zone constructible à une profondeur de 85 m à partir de la rue du Rhin. L'extension de la zone UB demandée représente environ 5,5 ares, achetées au prix du terrain de construction en 2010.
  Il est en possession d'un certificat d'urbanisme favorable du 15 avril 2020. (n°243 et 232)

### 21.1.2. Réponse de la collectivité

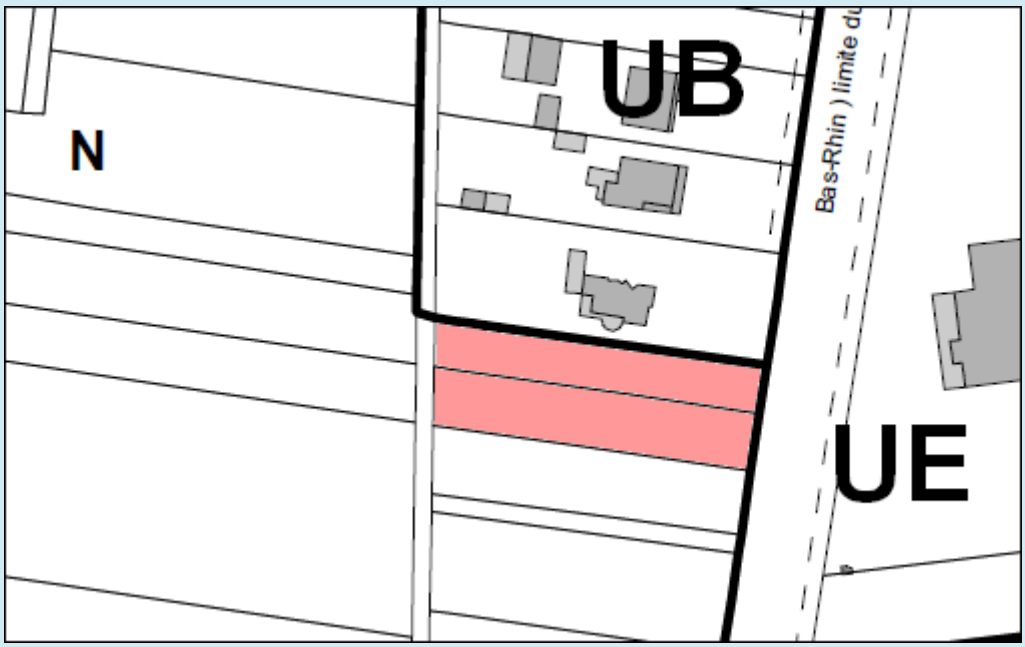
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 5,5 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>La partie avant des parcelles a été classée en UB conformément aux règles de définition de l'enveloppe T0 du SCoT.<br>La partie arrière ne correspond pas à la définition du T0 du SCoT.<br>Les terrains étaient en U dans le POS.<br>Par ailleurs la parcelle n°160 est déclarée au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que prairie permanente. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement. Les terrains sont situés en dehors du T0. | |

## 21.2. Observation n°234 - M. MAURER Henri et HALLER Gérard

### 21.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. MAURER Henri et HALLER Gérard demandent que leurs parcelles 44 et 45 section 44 soient intégrées en zone constructible UB. (n°234)

### 21.2.2. Réponse de la collectivité

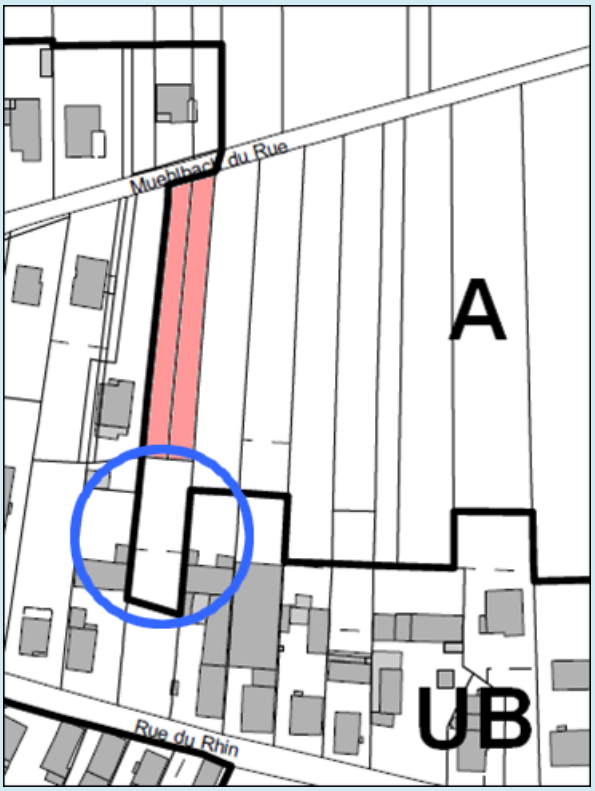
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 18,4 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains ne correspondent pas à la définition du T0 selon les critères du SCoT.<br>Les terrains étaient déjà inconstructibles dans le POS (classés en zone agricole). | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement. Les terrains étaient déjà classés en zone agricole dans le POS. | |

## 21.3. Observation n°235 - Mme WEBER Sabrina et M. NAGY Michel

### 21.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme WEBER Sabrina et M. NAGY Michel propriétaires des parcelles n°9 et 10 section 2, situées 19 rue du Rhin, demandent que ce terrain soit classé en zone constructible ; ils ont en effet un projet de construction pour un membre de leur famille. (n°235)

### 21.3.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 11 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains ne correspondent pas à la définition du T0 selon les critères du SCoT.<br>Les terrains étaient déjà classés en zone agricole dans le POS. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Les terrains demandés étaient déjà classés en zone agricole dans le POS.<br>Afin de trouver une alternative pouvant permettre le projet, la collectivité propose d'étendre la zone UB au sud de la parcelle (cf. cercle bleu). | |

## 21.4. Observation n°236 - Mme et M. BITZBERGER Gaëlle et Stéphane

### 21.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme et M. BITZBERGER Gaëlle et Stéphane précisent que leur demande de permis de construire a été refusée du fait de la faible pente de la toiture (26°).
  De ce fait, ils demandent la modification de l'article UA9 afin que les pentes de toitures soient comprises entre 30 et 40°. (n°236)

### 21.4.2. Réponse de la collectivité

| |
|---|
| **Analyse de la situation :**<br>A Rumersheim, le PLUi arrêté impose des pentes d'au moins 40°. |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité n'est pas opposée sur le principe. Ce point règlementaire sera réétudié avant l'approbation du dossier. |

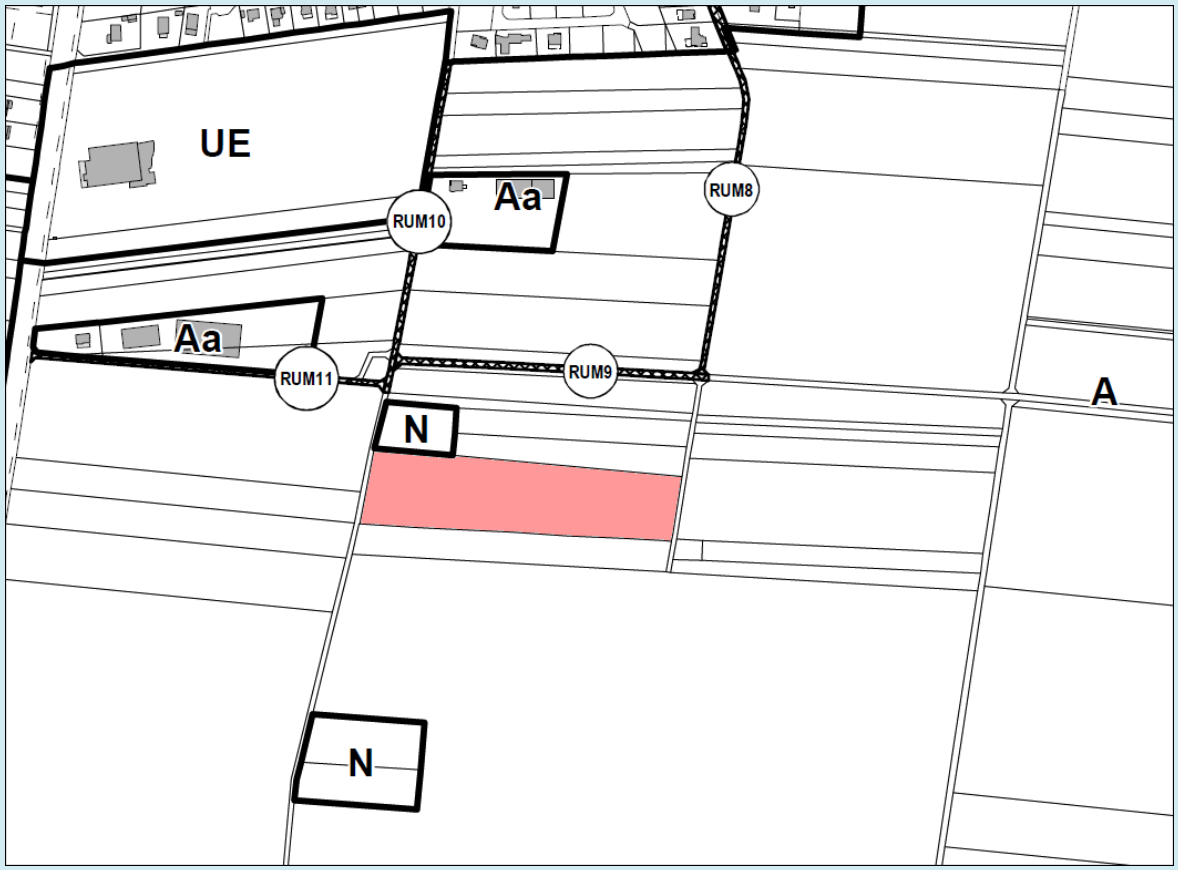
## 21.5. Observation n°11 - MM MEYER Marc et MEYER Stéphane

### 21.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- MM MEYER Marc et MEYER Stéphane, propriétaires de la parcelle n°77 section 49, ont déposé une demande de permis de construire pour un hangar agricole. Ils demandent que la parcelle soit constructible et classée en Ab ou en Aa. (n°11)

### 21.5.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 1,5 hectare |

**Réponse de la collectivité :**

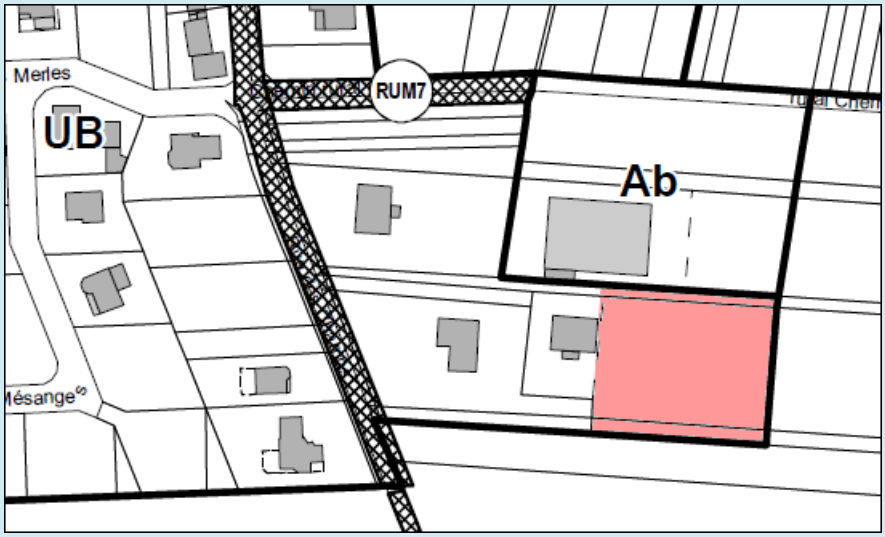
La collectivité émet une réponse favorable et propose la création d'un secteur Ab. Il s'agit d'inclure un projet déposé au POS.

## 21.6. Observations n°239 et 244 - M. ONIMUS Fernand

### 21.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. ONIMUS Fernand demande d'étendre la zone UB jusqu'au bout de sa parcelle 18 section 49, ce qui représente une extension de 20 m. (n°244 et 239)

### 21.6.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** |
| --- |
|  |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Les terrains en question ont déjà été classés en UB dans le PLUi arrêté. |

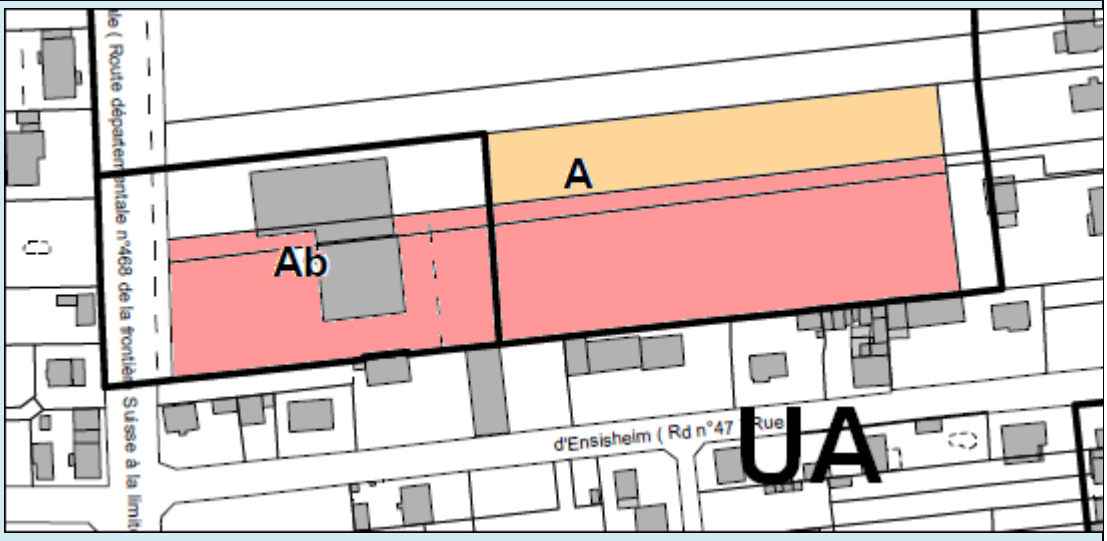
## 21.7. Observations n°240 et 271 - M. THUET Mathias, pour l'EARL Le Hammerstatt

### 21.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. THUET Mathias, pour l'EARL Le Hammerstatt, demande que sa parcelle n°249 section 46 et classée en Ab soit reclassée en Aa.
  Il est en effet en train de développer plusieurs projets, et notamment culture de morilles, et il a besoin de bâtiments, impossibles à implanter en l'état actuel du zonage.
  Il souhaite démarrer une activité de vente à la ferme qui nécessite d'être sur place, donc de construire son logement.
  Il projette encore d'adhérer au "Savoir vert des agriculteurs d'Alsace", qui l'amènera à recevoir un public scolaire. (n°271 et 240)

### 21.7.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie concernée :** | En Ab : 32 ares<br>En Aa : 1 ha |

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond défavorablement, dans l'attente d'un projet plus précis, notamment au niveau de l'implantation des bâtiments prévus de manière à zoner correctement le secteur.

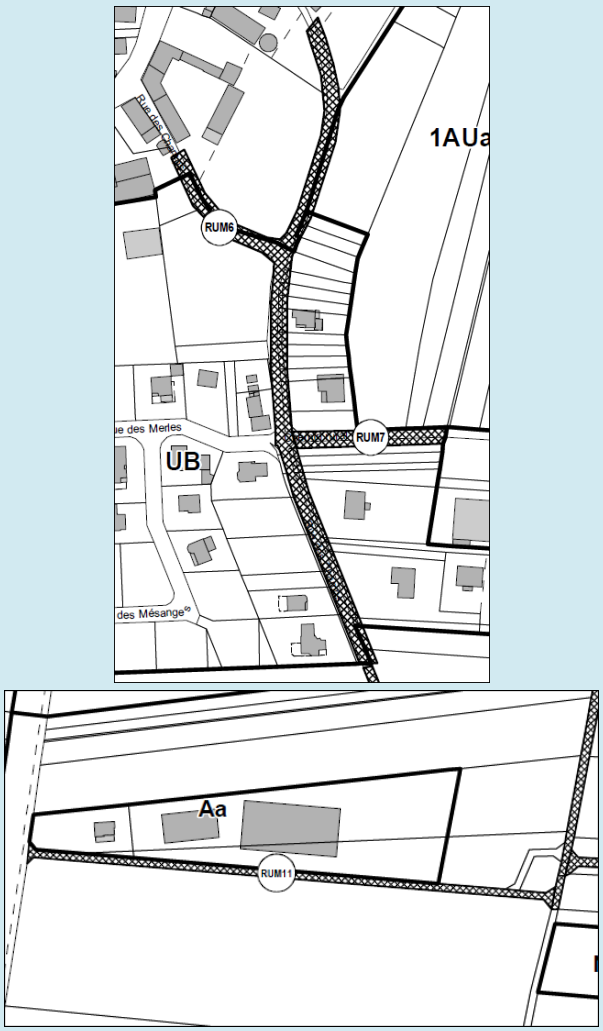
Par ailleurs, le PLUi intègre déjà une sortie d'exploitation en Ab pour cet exploitant.

## 21.8. Observation n°241 - Mme et M. WALTER Adrien

### 21.8.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme et M. WALTER Adrien demandent que les ’emplacements réservés RUM6 et RUM11 soient supprimés. (n°241)

### 21.8.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** |
|---|
|  |
| **Analyse de la situation :**<br>RUM6 : Élargissement de voirie à 8 m d'emprise de la rue des Champs et des Jardins<br>RUM11 : Élargissement d'un chemin rural |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement, ces emplacements réservés sont nécessaires pour permettre à terme des élargissements de voieries nécessaires pour assurer la sécurité des circulations.<br>Néanmoins, la collectivité propose de déplacer l’ER RUM11 vers le sud pour qu’il n’empiète pas sur la zone Aa. |

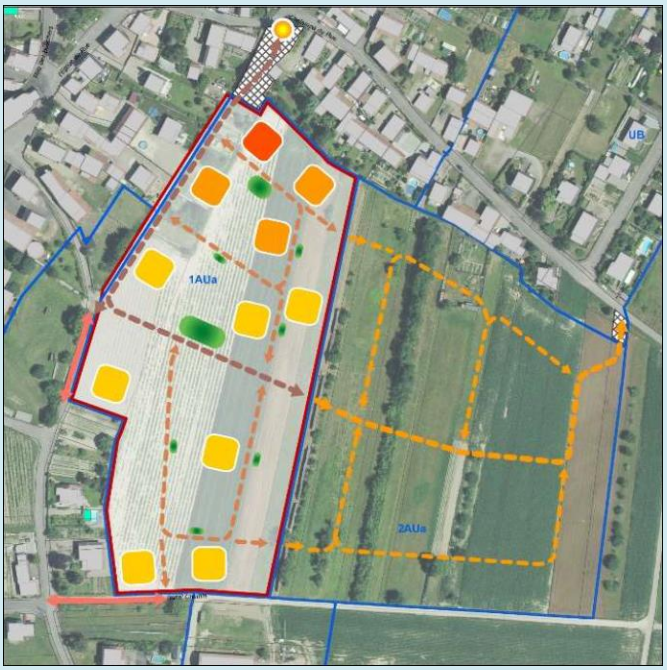
## 21.9. Observation n°233 - M.GRISON Alain

### 21.9.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.GRISON Alain souhaite savoir si le chemin rural situé le long de sa parcelle est prévu d'être élargi pour desservir la zone 1AUa. (n°233)

### 21.9.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

En plus des différents emplacements réservés inscrits dans le secteur, l'OAP prévoit la création d'une voie de desserte principale reprenant le tracé du sentier existant. Le chemin sera effectivement élargi.

# 22. RUSTENHART

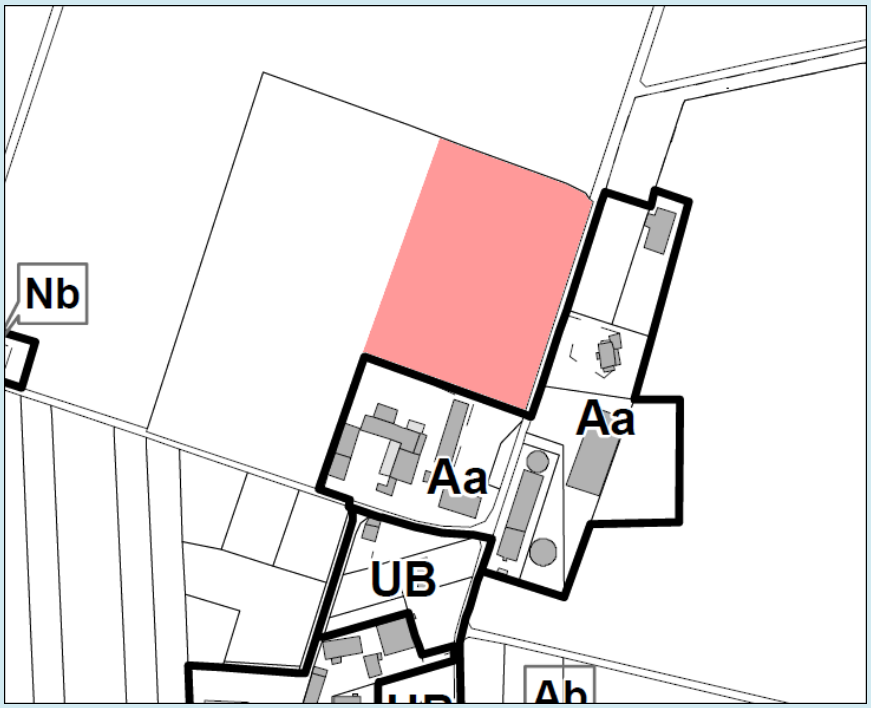
## 22.1. Observation n°117 - M. HEGE Jérémie

### 22.1.1. Extrait du procès-verbal

- M. HEGE Jérémie (Société Fraisifel), producteur de fruits au Rheinfelderhof, envisage la construction d'un bâtiment agricole de 2500 m2 pour assurer la transformation de fruits frais en fruits surgelés ainsi que le conditionnement de fruits bio. Souhaite s'installer dans un périmètre proche des cultures et de l'actuelle implantation. Sollicite un classement de la parcelle en zone "Aa" au Nord de son exploitation afin de poursuivre son développement. (n°117).

### 22.1.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 1,2 ha |

**Réponse de la collectivité :**

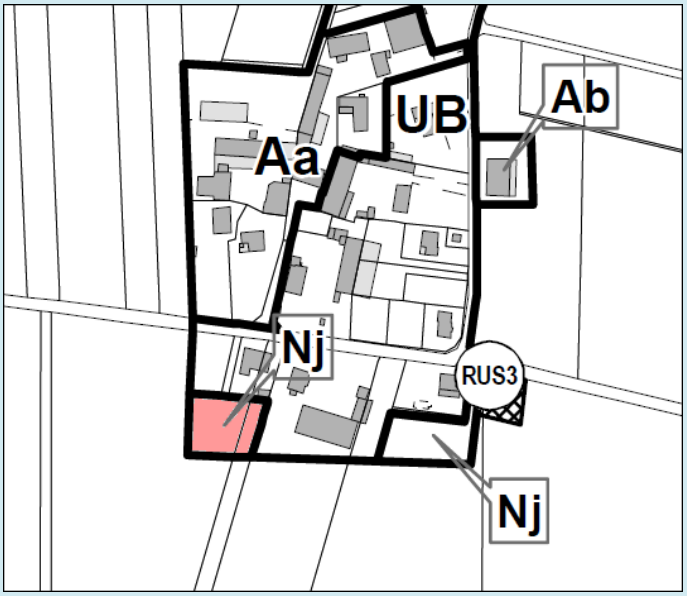
La collectivité propose de classer les terrains demandés en Ab afin de permettre le projet agricole en question. Il faudra néanmoins prendre en compte le pivot d'irrigation lors de la délimitation exacte du secteur.

## 22.2. Observation n°144 - Indivision PETERSCHMITT Jeanne et enfants

### 22.2.1. Extrait du procès-verbal

- Indivision PETERSCHMITT Jeanne et enfants au 1 RHEINFELDERHOF ont déposé copie d'un courrier adressée en Juillet 2020 à M. le Maire demandant une modification du zonage Section 46 parcelles n° 78 et 79 qui sont en "Nj" dans le projet de PLUi pour les rendre constructibles. Ils constatent que la Commune de Rustenhart n'a pas complètement utilisé les 3 ha d'extension auquel elle pouvait prétendre, mais n'a pas attribué de zone d'extension au lieu-dit Rheinfelderhof, pour lequel ils craignent une désertification. (n°144).

### 22.2.2. Réponse de la collectivité

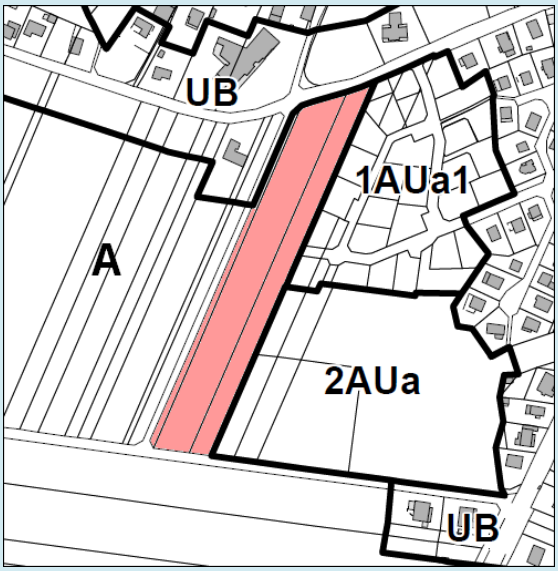
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 12,7 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les parcelles étaient classées en U dans le PLU communal. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Le Rheinfelderhof est un hameau à vocation agricole. Les réseaux et voiries ne sont pas calibrés pour d'importants développements urbains. | |

## 22.3. Observation n°145 - Mme BERNET Annette et M. BERNET François

### 22.3.1. Extrait du procès-verbal

- Mme BERNET Annette et M. BERNET François 20 rue Principale, demandent que les parcelles 109, 110 et 260 soient classées en UB sur une profondeur de 70m à partir de la rue du 6 février pour éviter de créer une dent creuse entre la maison existante le long de cette voie, (elle-même adjacente à un lotissement sur lequel 3 constructions sont en cours), et la zone 1AUa1. M. et Mme Bernet attirent aussi l'attention sur le fait que les droits de succession ont été calculés à partir selon le prix fixé en zone constructible et non en zone agricole "A". (n°145)

### 22.3.2. Réponse de la collectivité

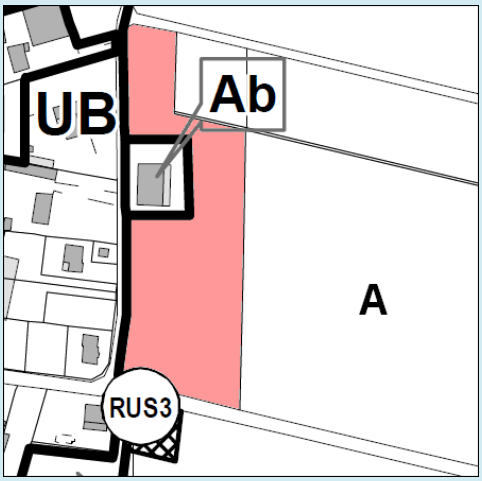
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 1,4 ha |
| **Analyse de la situation :**<br>Les parcelles étaient classées en AU dans le PLU communal.<br>Mis à part les 30 premiers mètres le long de la voie, ces parcelles ne correspondent pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, la vocation agricole des terrains semble attestée par leur déclaration au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que maïs. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité répond défavorablement. | |

## 22.4. Observation n°146 - M. et Mme Raymond PETERSCHMITT

### 22.4.1. Extrait du procès-verbal

- M. et Mme Raymond PETERSCHMITT demandent la réintégration en zone constructible de la parcelle Section 46 N°48. Cette parcelle en jachère n'est plus exploitée depuis des années. Ils considèrent que c'est de la spoliation et un état de fait lamentable. (n°146)

### 22.4.2. Réponse de la collectivité

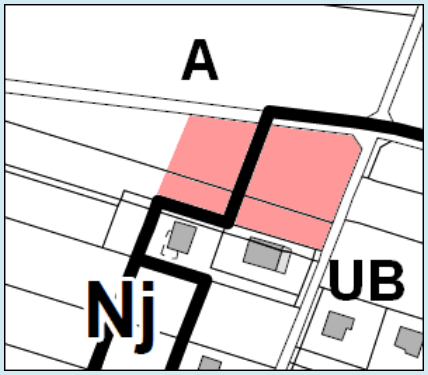
<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie concernée :</td><td>93 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La parcelle était en majeure partie classée en U dans le PLU communal.<br>Cette parcelle ne correspond pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que jachère de 6 ans ou plus.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Le Rheinfelderhof est un hameau à vocation agricole. Les réseaux et voiries ne sont pas calibrés pour d'importants développements urbains.</td></tr>
</table>

## 22.5. Observation n°147 - M. KUPFERLE Pascal et M. KUPFERLE Patrick

### 22.5.1. Extrait du procès-verbal

- M. KUPFERLE Pascal et M. KUPFERLE Patrick demandent de conserver la situation actuelle en zone constructible des parcelles Section 19 N° 170 et 171 Rue de la Chapelle. Un héritage revenant à trois frères désireux de construire mais dont deux seront lésés puisque la zone qui reste constructible ne revient qu'à un seul suite au partage et à l'arpentage qui ont été réalisés. Ils demandent d'ajuster la profondeur constructible par rapport aux constructions existantes. (n°147)

### 22.5.2. Réponse de la collectivité

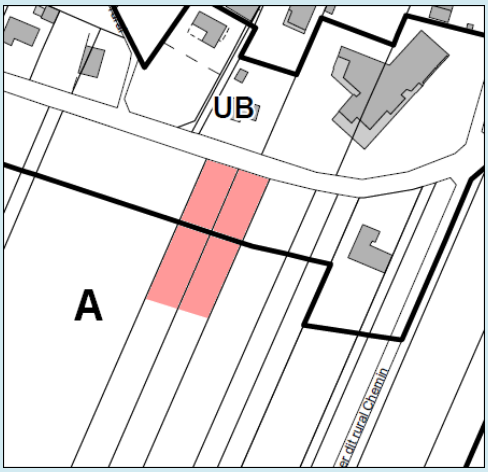
<table>
<tr><th>Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th><th>Localisation du secteur en question sur le zonage du PLU communal</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> </td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie concernée : 26 ares (dont 16 déjà en UB)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La profondeur constructible a été abaissée à une trentaine de mètre conformément aux orientations du SCoT. Au-delà les terrains ne correspondent plus à la définition du T0.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité répond défavorablement, les terrains en question sont hors T0.</td></tr>
</table>

## 22.6. Observation n°148 - M. BOSSIERES Adrien et Mme Fritsch Émilie

### 22.6.1. Extrait du procès-verbal

- M. BOSSIERES Adrien et Mme Fritsch Emilie, propriétaires du terrain Section 26 Parcelles 101 et 102 ont obtenu en 2019 un permis de construire dont la maison est en cours de construction rue du 6 Février. Ils demandent que le classement en “A” de la zone soit modifié en cohérence avec l’affectation actuelle du terrain. (n°148)

### 22.6.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie concernée :</td><td>17 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>Il y a bien eu 2 PC de déposés sur ces terrains. Il y a eu une DP division sur le secteur. Il semble bien que ces maisons aient été construites.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité proposerait de repérer éventuellement la maison fraichement érigée au-delà de la zone UB du PLUi arrêté en tant que logement isolé en zone agricole.</td></tr>
</table>

## 22.7. Observation n°149 - M. et Mme PETERSCHMITT Didier et Ruth et M. PETERSCHMITT Frank

### 22.7.1. Extrait du procès-verbal

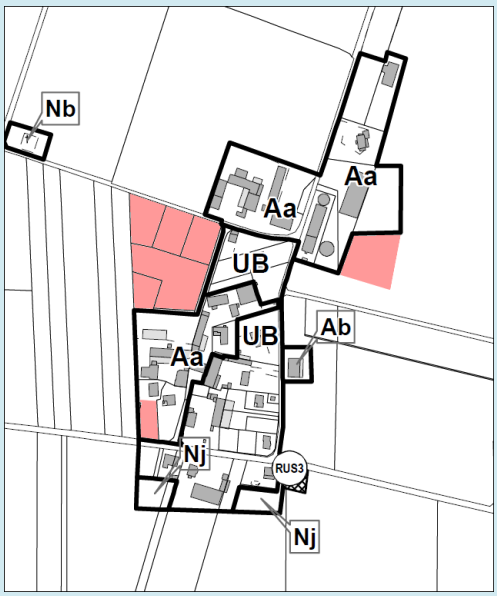
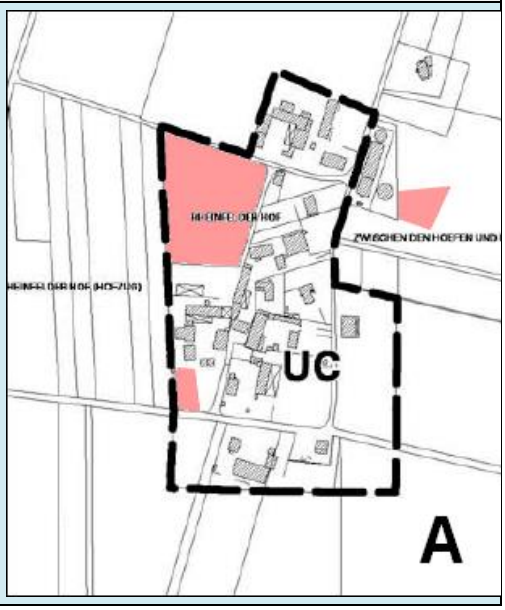
- M. et Mme PETERSCHMITT Didier et Ruth et M. PETERSCHMITT Frank demandent une modification du zonage de plusieurs parcelles au lieu-dit Rheinfelderhof qu'il est prévu de classer en "A" ou en "Nj" :
  - Section 46 parcelles N° 78 - 79 - 80 de 48,43 ares actuellement en zone urbanisable "UC3", situées à l'arrière de la ferme familiale. Ces terrains ont été acquis en 2016 et un permis a été déposé et validé et la construction est en cours.
  - Section 36 Parcelles N° 61 - 75 - 76 de 46,32 ares. Ces parcelles en zone "UC" ont été achetées en 2019 et trois permis ont été déposés et validés fin 2019.
  - Section 36 Parcelle N° 66 de 15,30 ares dont 6,4 ares constructibles côté Sud en zone UC actuellement
  - Section 46 parcelle 66 de 5Ha17 dont une extension est sollicitée.

  Vu le préjudice à subir ils demandent de classer toutes ces parcelles en zone constructible "UB" et d'agrandir la zone "Aa" à côté de la parcelle 58/46 pour agrandir le site de stockage de céréales (n°149)

  M. PETERSCHMITT Franck Lieu-dit Rheinfelderhof : Demande des modifications de zonage pour plusieurs parcelles suite au changement d'affectation par le projet du PLUi à savoir :
  - Section 36 Parcelle 65 classée "UB" côté route communale sera déclassée en zone "A" ; elle est desservie par les réseaux et se situe dans la limite des 30 mètres de la voirie
  - Section 36 Parcelle 67 classée "UB" corps de ferme de la GAEC des Noyers sera déclassée en zone "Aa"
  - Section 46 Parcelle 24 en zone "UB" sera déclassée en zone agricole "A".

  M. Peterschmitt informe également que le manque d'eau n'est pas un argument valable et le SDIS a validé la mise aux normes des installations. (n°194).

### 22.7.2. Réponse de la collectivité

| Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté | Localisation du secteur en question sur le zonage du PLU communal |
|---|---|
|  |  |

| **Superficie concernée :** | Plus d'un 1 ha au total |
|---|---|

**Analyse de la situation :**

Une partie des parcelles concernées était déjà classé en zone agricole dans le PLU communal.

La majeure partie des terrains en question ne fait pas partie du T0 selon la définition donnée par le SCoT.

Par ailleurs, les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que jachère et maïs.

**Réponse de la collectivité :**

<u>Pour les parties Est :</u>

La collectivité émet une réponse défavorable. Le Rheinfelderhof est un hameau à vocation agricole. Les réseaux et voiries ne sont pas calibrés pour d'importants développements urbains.

<u>Pour la partie Nord-Ouest :</u>

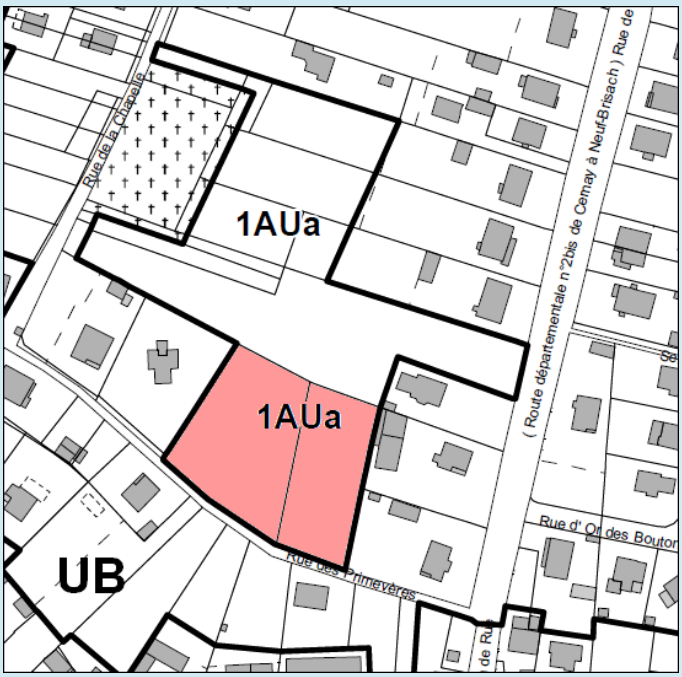
Des permis de construire ont été déposés. Les constructions pourraient éventuellement être repérés comme logements isolés en zone agricole.

## 22.8. Observation n°183 - M. SCHLEGEL André

### 22.8.1. Extrait du procès-verbal

- M. SCHLEGEL André remet un dossier au nom de son épouse SCHLEGEL Brigitte pour demander que les parcelles 359 et 404 section 19, incluses dans l'OAP rue de la Chapelle (secteur du cimetière), classée 1AUa, en soient exclues pour être constructibles indépendamment de l'opération d'ensemble. Ils argumentent du fait que leur opération ne compromet pas l'opération d'ensemble sur le reste du terrain.
  Ils demandent le classement en UB des parcelles 359, 404 et 403. (n°183)

### 22.8.2. Réponse de la collectivité

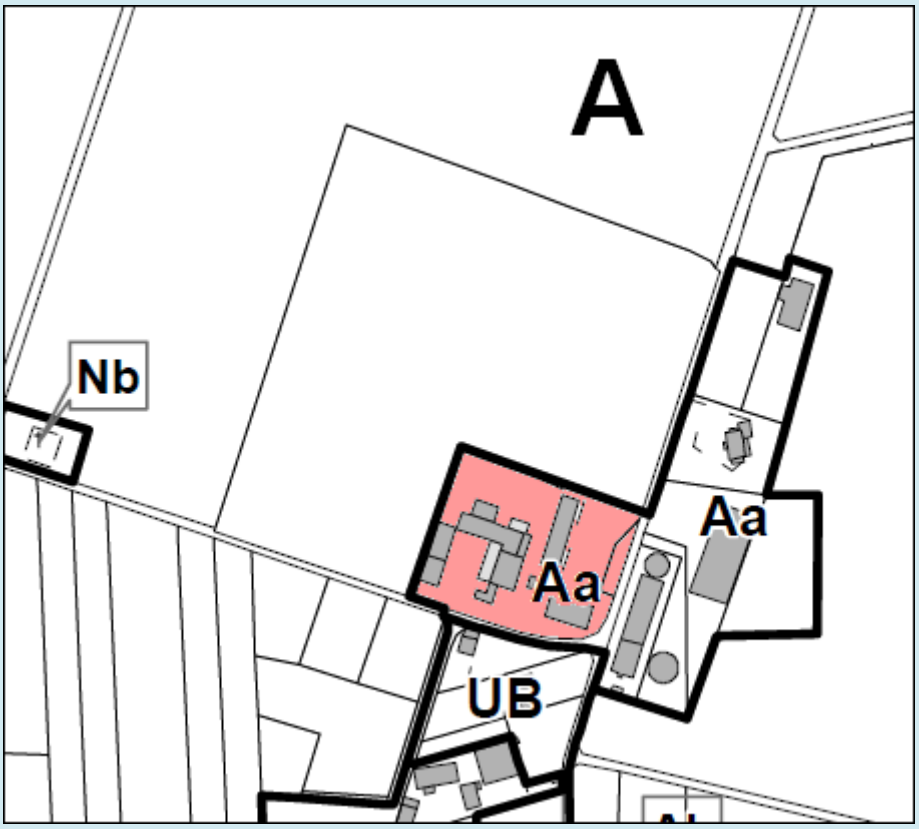
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 40,5 ares. |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Le secteur en question présente un intérêt pour un aménagement urbain d'ensemble. | |

## 22.9. Observation n°216 - M.PETERSCHMITT Thierry

### 22.9.1. Extrait du procès-verbal

- M.PETERSCHMITT Thierry propriétaire de la parcelle 58/14 section 36 classée en zone Aa au projet du PLUi demande son classement en zone constructible UB. Il souhaite pouvoir développer l'entreprise familiale. (n°216)

### 22.9.2. Réponse de la collectivité

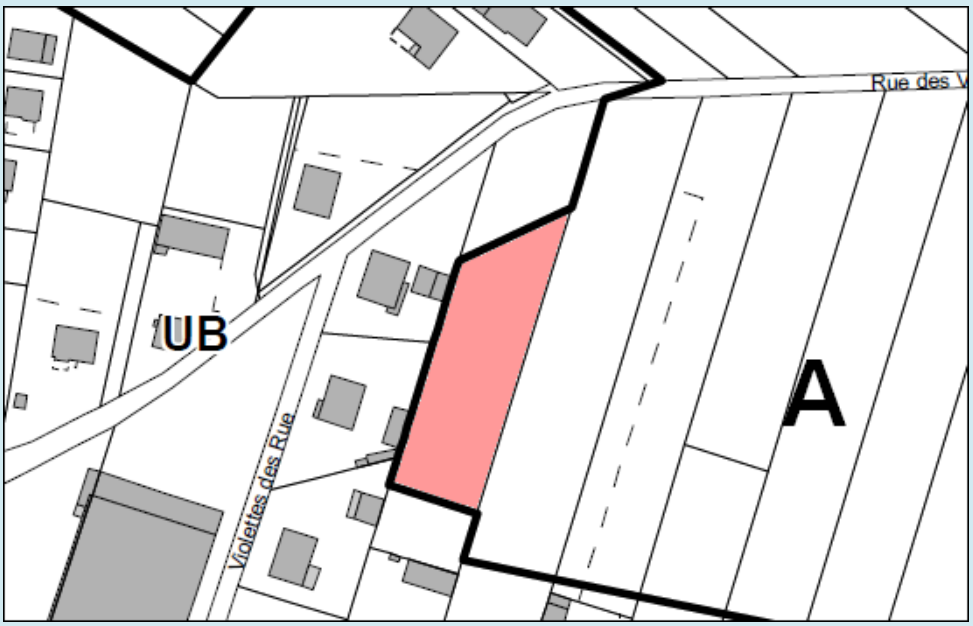
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 95 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains en question sont bien supports d'une exploitation agricole existante correspondant au secteur Aa défini dans le PLUi. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Le classement en Aa correspond bien à l'activité agricole existante. | |

## 22.10. Observation n°255 - M. DEMOUCHE Jean-Paul

### 22.10.1. Extrait du procès-verbal

- M. DEMOUCHE Jean-Paul demande que la partie de sa parcelle Section 5 N° 10, classée en “A”, soit intégrée en zone constructible “UB” comme elle l’est actuellement. Il a un projet de lotissement de 4 lots, dont l’accès se ferait par la rue des Violettes viabilisée. (n°255)

### 22.10.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 19 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains demandés ne correspondent pas à la définition du T0 selon les critères retenus par le SCoT. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable, les terrains sont situés hors T0. | |

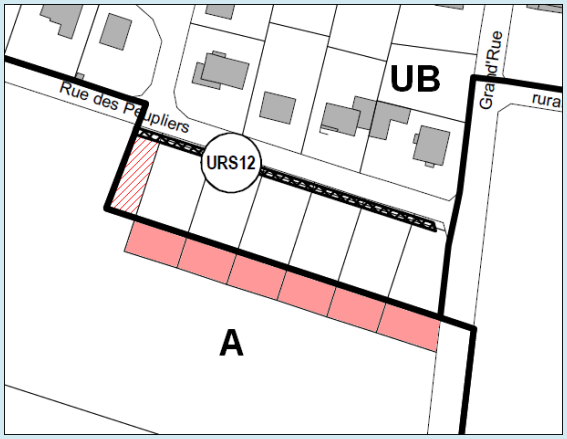
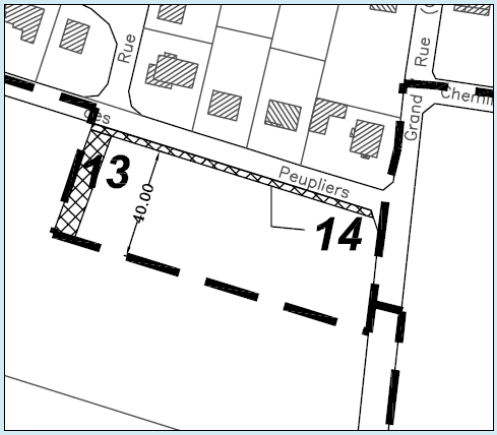
# 23. URSCHENHEIM

## 23.1. Observations n°27 et 190 - M. HUCK David

### 23.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. HUCK David a commencé en 2018 à aménager en lotissement son terrain constructible situé rue des Peupliers. La forme de la zone constructible au PLUI n'est pas la même que celle qui était au PLU d'Urschenheim, ce qui compromet son projet. Il demande à revenir aux conditions qui prévalaient antérieurement. (n°27 et 190)

### 23.1.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th>Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté</th><th>Localisation des terrains en question sur le zonage du PLU communal</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie des terrains concernés :</td><td>Surfaces à ajouter en UB : 12 ares<br>Surfaces à retirer de la zone UB : 2 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La profondeur constructible dans le PLUi arrêté a été ramenée à 30 mètres en application de la règle du T0 du SCoT.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité propose de classer la partie arrière des terrains en Uj et de reclasser en A le terrain concerné par l'emplacement réservé 13 du PLU communal.</td></tr>
</table>

## 23.2. Observation n°197 - M. LOOS François

### 23.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. LOOS François conteste le classement de sa parcelle 82 section 3 en 2AUb. (n°197)

### 23.2.2. Réponse de la collectivité

Cette observation rejoint l'observation n°186 (collectif de propriétaires). Prière de se reporter à l'observation n°186 pour voir la réponse de la collectivité.

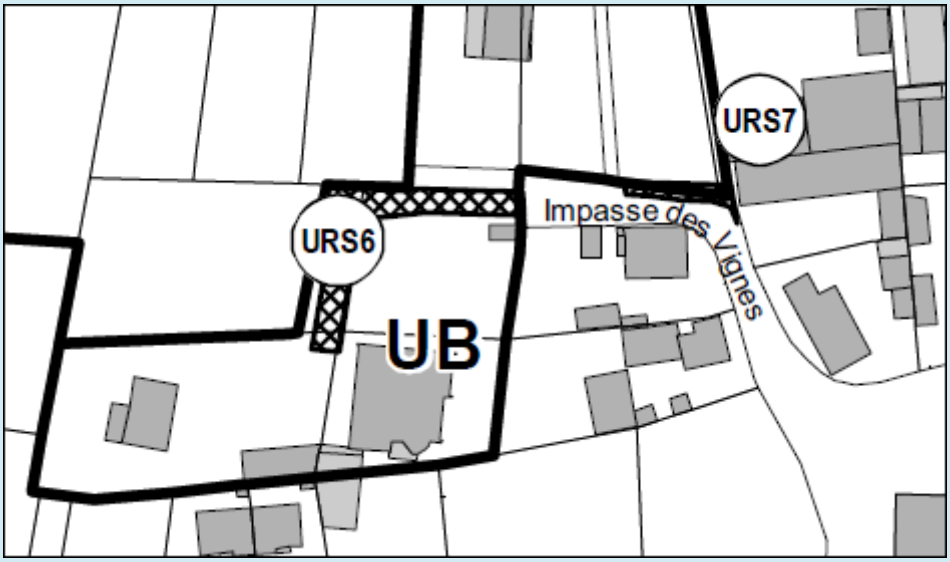
## 23.3. Observation n°191 - M. et Mme HORVATH Annie et Michel

### 23.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme HORVATH Annie et Michel, 20 rue des Lilas, demandent que l'impasse des Vignes soit sans le futur étendue à l'ouest, pour correspondre à leur projet immobilier, (l'arrière de leur terrain est en 2AUa). (n°191)

### 23.3.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

L'emplacement réservé URS7 a été régularisé, il peut être supprimé.

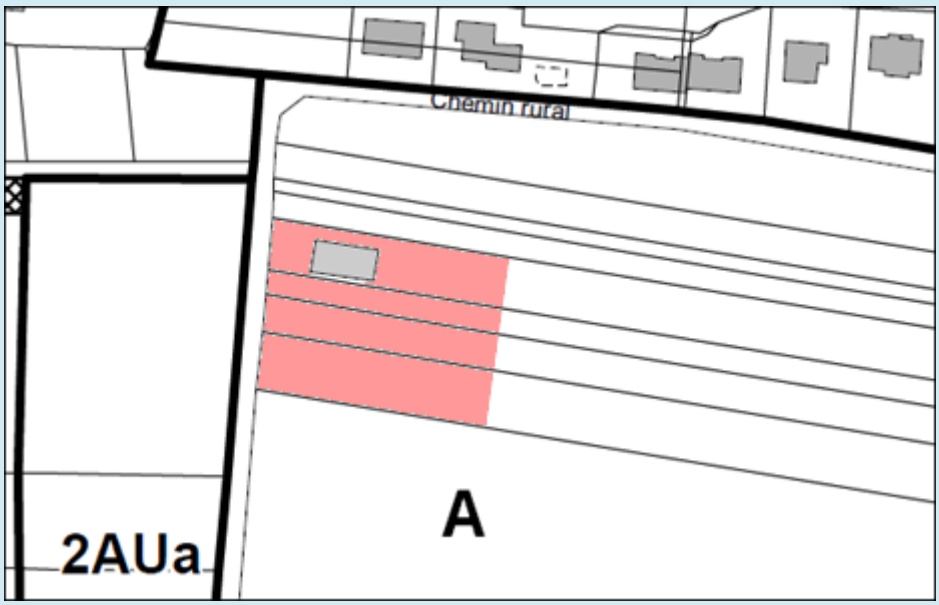
L'emplacement réservé URS6 a bien été inscrit dans le PLUi arrêté pour étendre cette impasse et desservir une futur zone 2AUa.

## 23.4. Observations n°189 et 219 - M. REMOND Mathieu

### 23.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. REMOND Mathieu a un hangar agricole sur un terrain classé en A (parcelles 27 à 31 section 30), qu'il souhaite agrandir et modifier. Il demande de modifier le règlement de la zone A qui ne le lui permet pas, en créant par exemple une zone Ab. (n°189) (n°219)

### 23.4.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 22,3 ares |
| **Réponse de la collectivité :**<br>Le propriétaire n'étant pas agriculteur, la collectivité propose de créer une catégorie « hangar isolé en zone agricole » et d'adapter le règlement des « constructions isolées en zone A et N ». | |

## 23.5. Observation n°188 - Mme MUTH Astrid

### 23.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme MUTH Astrid conteste le classement de sa parcelle S2 83/0066. Elle était, comme les parcelles voisines 97, 98, 99 et 100, classées en NAa au POS. Il est projeté de la classer en A alors qu'elle est attenante aux zones UB et 2AUa. Elle demande qu'elle soit intégrée à la zone 2AUa. (n°188)

### 23.5.2. Réponse de la collectivité

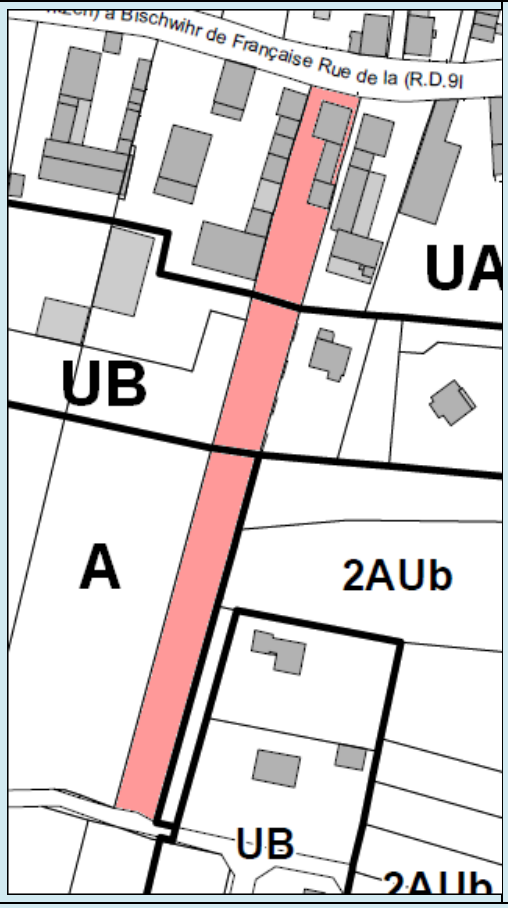
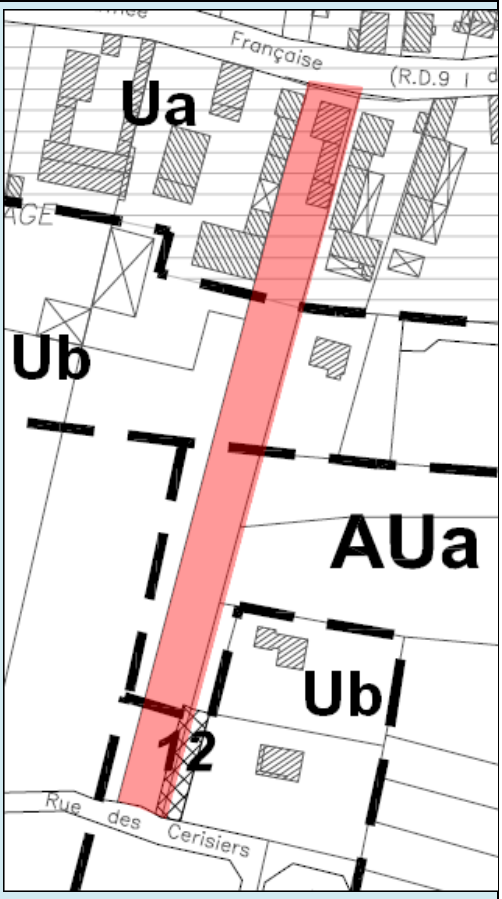
**Réponse de la collectivité :**
Cette demande concernant en fait Durrenentzen. Prière de se reporter aux observations n°15 et 164 à Durrenentzen pour voir la réponse de la collectivité.

## 23.6. Observations n°137 et 187 - M. REMOND Germain

### 23.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. REMOND Germain conteste le classement de la parcelle 105 section 4, attenante au terrain d'assise de sa résidence, en A au projet de PLUI, alors qu'elle est en Ub au PLU actuel. Elle se trouve à côté de terrains bâtis, au centre du village, et en face d'une nouvelle construction (dont le terrain d'assise est classé en A, sans doute par erreur). Il demande un classement en UB. (n°137 et 187)

### 23.6.2. Réponse de la collectivité

| Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté | Localisation du secteur en question sur le zonage du PLU communal |
|---|---|
|  |  |

**Analyse de la situation :**

Directement en face de la parcelle demandée par M. Germain REMOND une maison récente se situe également dans la zone agricole (PC TEMPE Jean-Marie 2019).

**Réponse de la collectivité :**

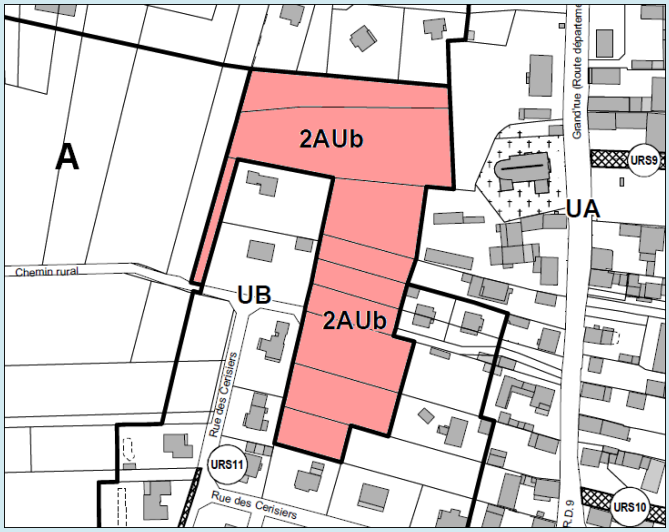
La collectivité propose de classer en zone UB la parcelle demandée par M. Germain REMOND (comme dans le PLU actuel), ainsi que la parcelle en face sur laquelle une maison est effectivement en cours de construction.

## 23.7. Observation n°186 – Collectif de propriétaires

### 23.7.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Un collectif de propriétaires :
  HUCK Gérard, famille MULLER (WISS, CHEVIN, ROSENBLATT), SPITZ Jeannine et WITTMER Annette, HOLTZMANN Thierry et Josepha, RECH Hubert, REMOND Germain regroupant l'ensemble des parcelles comprises dans l'OAP rue des Cerisiers (parcelles 114, 111, 66, 79 section 4, et 01, 92, 96, 12, 19 section 3), conteste le classement en 2AUb, et demande de revenir au classement initialement prévu en 1AUa. Le classement en 2AUb nécessite en effet une procédure d'adaptation du PLUI pour l'ouverture à l'urbanisation, alors que les propriétaires ont un compromis de vente avec un aménageur. Ils étaient dans un périmètre prioritaire en 2018, et se retrouvent maintenant dans un hypothétique futur. Certains sont engagés dans des opérations qu'ils comptaient financer par la vente d'une de ces parcelles.
  Ils demandent donc de pouvoir aménager cette zone dans le cadre du présent PLUI, tout en étant conscients de la nécessité d'une condition suspensive à l'achèvement des travaux de la station d'épuration, ce qui devrait être effectif en 2O22. Leur demande rejoint celle de la commune. (n°185 et 186)

### 23.7.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 1,3 ha |

**Réponse de la collectivité :**

La zone 2AUb a été créé expressément à la demande des services de l'Etat. En effet, le réseau d'assainissement et d'épuration actuel n'est pas en mesure de pouvoir supporter l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Les zones 2AUb ne pourront pas être ouvertes à l'urbanisation tant que la nouvelle station d'épuration ne sera pas entrée en fonction.

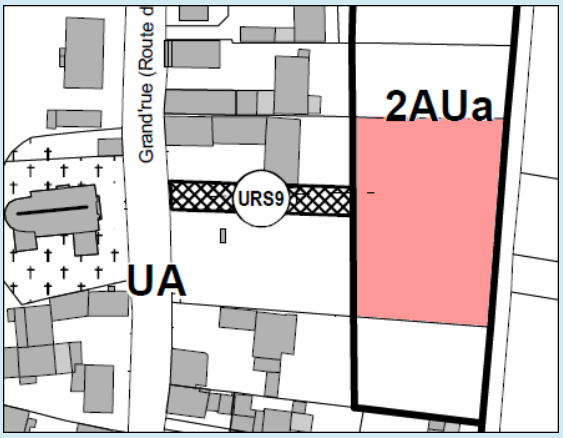
M. le Maire d'Urschenheim soutient la demande du collectif et s'interroge sur la possibilité d'un classement en zone 1AUb avec conditions suspensives liés à l'ouverture opérationnelle de la STEP.

## 23.8. Observation n°184 - Mme BOESCH Anne et son époux

### 23.8.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme BOESCH Anne et son époux, 15 Grand'Rue. Propriétaire du terrain arrière, classé en 2AUa et desservi par l'ER URS9, Mme demande sa constructibilité dans le présent PLUI et non dans un hypothétique futur après une procédure d'adaptation.
  Elle signale que le plan n'est pas à jour, un bâtiment y figure encore alors qu'il a été démoli. (n°184)

### 23.8.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 27 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains en question ne correspondent pas à la définition du T0 donnée par le SCoT.<br>Par ailleurs, les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que jachère de 6 ans ou plus. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. Il s'agit de privilégier un aménagement d'ensemble, d'où le classement en 2AUa et la création d'emplacements réservés.<br>Par ailleurs, il est possible que le fond cadastral support du plan de zonage n'ait pas encore été mis à jour pour tenir compte de la démolition opérée. Dans tous les cas le PLUi approuvé devra reprendre le même fond cadastral que celui utilisé dans le PLUi arrêté. | |

## 23.9. Observation n°165 - BEREST

### 23.9.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Le bureau d'études BEREST, en tant que maître d'œuvre de la station d'épuration d'Urschenheim, constate que l'emplacement réservé "URS1" pour la station d'épuration intercommunale, ne correspond pas aux parcelles acquises par la CCPRB sur lesquelles le projet a été établi. Les parcelles correspondantes au projet sont les n°123-125-126 section 28 et la n°389 section 29. (n°165)

### 23.9.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**
La collectivité corrigera cette erreur matérielle.

## 23.10. Observation n°185 - M.REECH Hubert

### 23.10.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M.REECH Hubert propriétaire de la parcelle n°19 section 03 est classée en zone 2AUb au PLUi et estime être pénalisé du fait qu'à l'origine la parcelle était classée en zone prioritaire. Demande que sa parcelle soit à nouveau classée en zone constructible prioritaire. (n°185)

### 23.10.2. Réponse de la collectivité

**Réponse de la collectivité :**
Cette demande rejoint l'observation n°186. Prière de se reporter à l'observation n°186 pour voir la réponse de la collectivité.

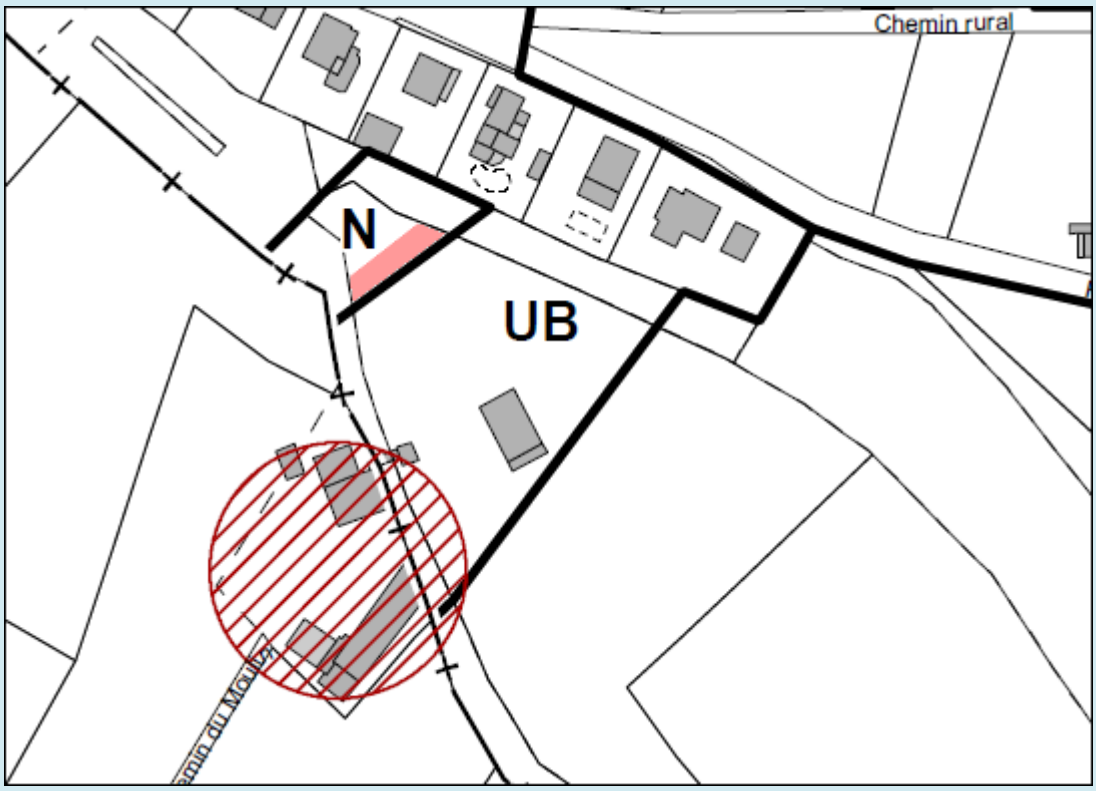
# 24. VOGELGRUN

## 24.1. Observation n°175 - M. SCHINDLER Jean-Paul

### 24.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. SCHINDLER Jean-Paul propriétaire de la parcelle n°101 section 13 située en zone UB au PLUi demande que cette zone UB soit prolongée de 5 m vers la zone N dans l'hypothèse d'une future construction pour l'un de ses fils. (n°175)

### 24.1.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | Environ 2 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Les terrains sont déclarés au Registre Parcellaire Graphique de 2019 en tant que jachère de 5 ans ou moins. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Lors de la phase de concertation les possibilités constructives de cette parcelle ont déjà été revues à la hausse. | |

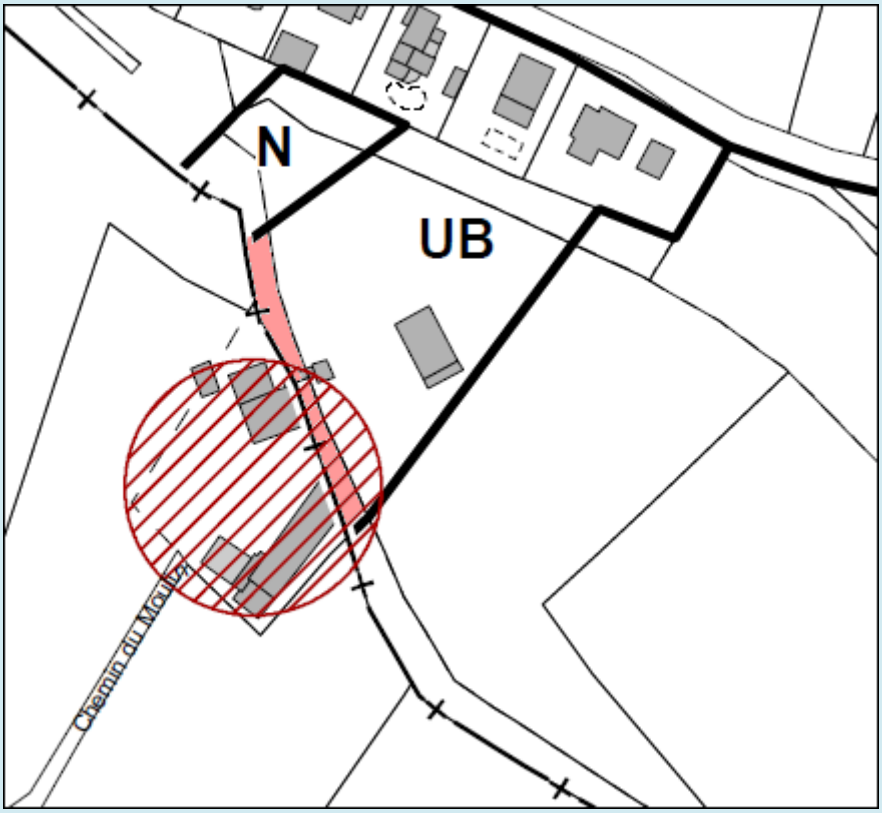
## 24.2. Observation n°176 - M. HALBARDIER Christian

### 24.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. HALBARDIER Christian demande que l'ancien lit du cours d'eau "Le Giessen", sur la parcelle de M. SCHINDLER Jean-Paul (n°101 section 13) soit conservé en zone naturelle.
  Les arguments :
  - ❖ voie verte pour la faune
  - ❖ zone inondable lors des crues du Rhin
  - ❖ présence sur la parcelle d'un collecteur d'eau pluviale provenant de la rue du Rothgern (n°176)

### 24.2.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie concernée :** | Environ 4 ares |

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet une réponse favorable et propose de préserver l'ancien lit du Giessen via l'OAP Trame Verte et Bleue.

## 24.3. Observation n°177 - M. HUG Michel

### 24.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. HUG Michel précise être inquiet par rapport à l'OAP rue des Pêcheurs (zone 1AUa) de la non-suffisance des équipements publics existants (eau, assainissement etc..) et devant absorber de nouvelle construction sur cette zone. (n°177)

### 24.3.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**

**Réponse de la collectivité :**

Une fois le PLU approuvé, le orientations graphiques et écrites de l'OAP seront applicables et devront être respectées dans un rapport de compatibilité par les futurs aménageurs.

La viabilisation à mettre en œuvre sur le secteur devra être calibrée pour répondre aux besoins des constructions prévues.

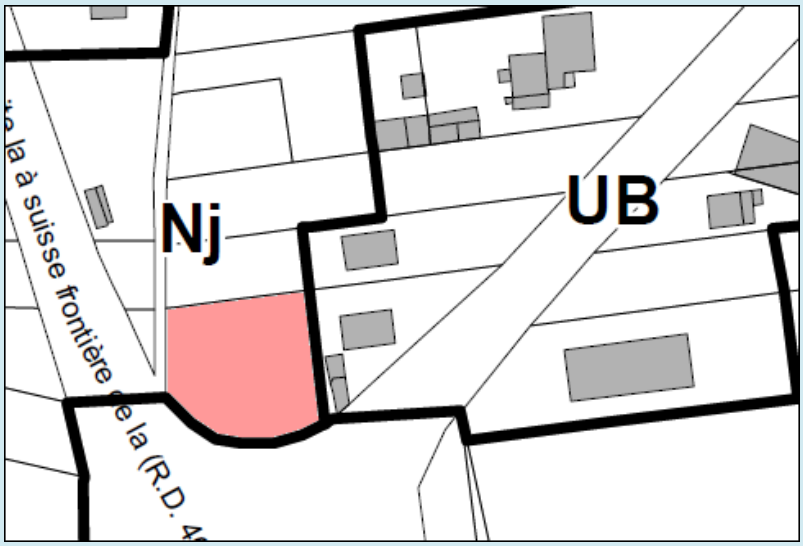
# 25. VOLGELSHEIM

## 25.1. Observation n°245 - Madame LATREUILLE Jacqueline

### 25.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Madame LATREUILLE Jacqueline représente les intérêts de Mme LATREUILLE Emilie empêchée. Cette dernière est propriétaire de la parcelle n°138 section 19 et demande que la parcelle soit classée en zone UB afin de retrouver la surface constructible d'origine qui était d'une superficie de 8,15 ares.
  Dans l'hypothèse d'un avis défavorable à sa demande, la requérante souhaite que la zone Nj soit transformée en zone Uj (245).

### 25.1.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie concernée :** | 11 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Le terrain en question était déjà classé en Nj dans le PLU communal.<br>Le terrain longe directement le carrefour giratoire. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité émet un avis défavorable. A l'instar des jardins voisins, les terrains en question étaient déjà classés en Nj dans le PLU communal. | |

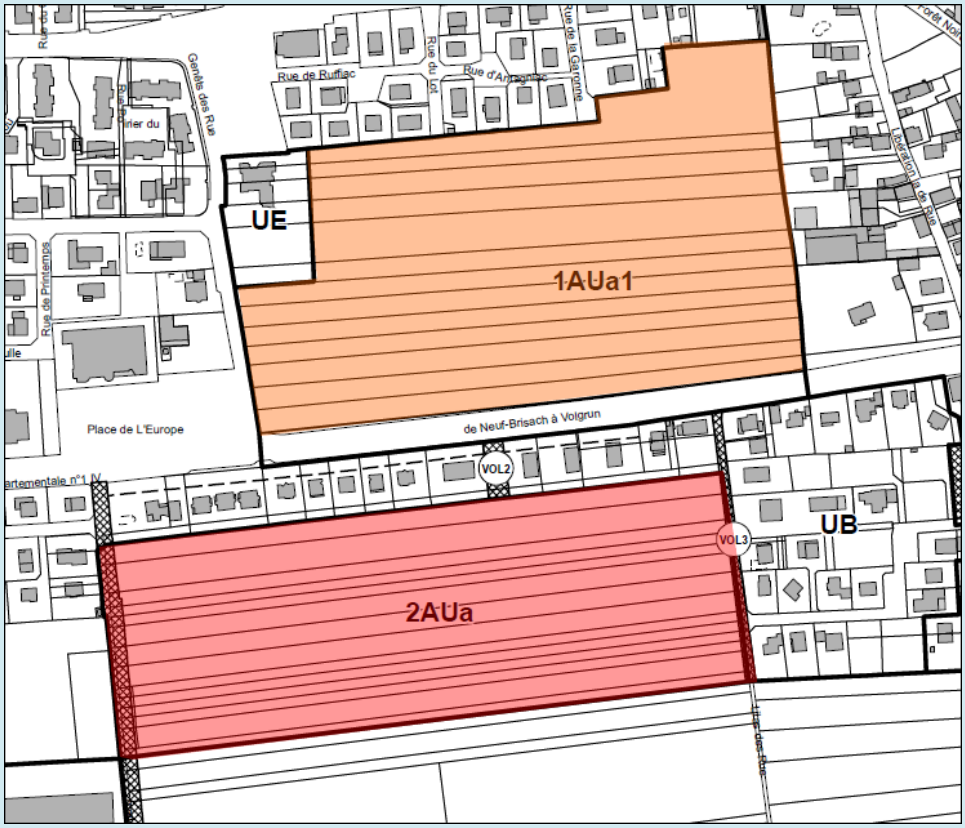
## 25.2. Observation n°246 – Collectif de propriétaires

### 25.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Un collectif de propriétaires des parcelles constituant la zone 2AUa, à savoir :
  Mme ULRICH Jeanne
  M. RISS Marcel
  M. Meyer David
  M. UMBDENSTOCK Christophe
  M. FUCHS Jean-Michel
  précise que cette zone était classée à l'origine en zone 1AU au PLU, demande la raison du changement, et le reclassement en 1AUa1 (246).

### 25.2.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

Pour répondre aux impératifs de modération de la consommation foncière, Volgelsheim, comme toutes les communes du territoire, a dû interroger l'ensemble des zones à urbaniser de son PLU communal. Dans ce cadre, il a été choisi de prioriser l'urbanisation de la zone 1AUa1. Trois raisons ont motivé ce choix :

- La volonté de privilégier la compacité urbaine, en aménagement un site qui correspond à un vaste espace interstitiel (1AUa1). Contrairement au secteur 2AUa qui s'apparente davantage à de l'extension.
- La volonté de phaser les opérations dans le temps afin d'assurer un apport progressif d'habitants supplémentaires.
- Enfin, les accès à la zone 2AUa nécessitent encore des aménagements, d'où la mise en place d'emplacements réservés.

# 26. WECKOLSHEIM

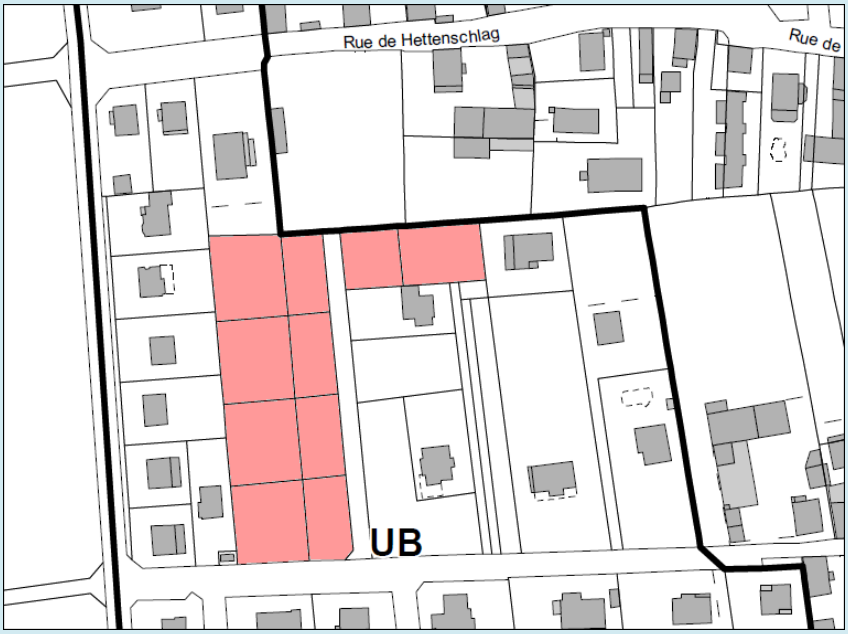
## 26.1. Observation n°115 - M. et Mme SCHAPPLER Jean-Luc et Denise

### 26.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme SCHAPPLER Jean-Luc et Denise demandent que leur projet de lotissement en zone UB avec accès sur la Route de Rouffach concernant les parcelles n° 217 - 218 - 219 - 220 Section 22 soit reporté sur les documents graphiques, avec la délimitation des 5 lots, la voie d'accès, et l'aire de retournement. (n°115)

### 26.1.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

Il est possible que le fond cadastral support du plan de zonage n'ait pas encore été mis à jour pour tenir compte du redécoupage parcellaire opéré. Dans tous les cas le PLUi approuvé devra reprendre le même fond cadastral que celui utilisé dans le PLUi arrêté.

Néanmoins, les parcelles en question sont classées en zone UB et sont donc constructibles selon conditions émises par le règlement écrit de la zone.

## 26.2. Observation n°132 - Mme RASSER Laurence

### 26.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme RASSER Laurence projette de créer une micro-ferme maraîchère avec une zone d'élevage sur la parcelle Section 25 N° 52 et, si nécessaire, sur la partie sud de la parcelle 49.

  Elle demande, pour réaliser son projet, de rendre la partie nord de la parcelle 52 constructible, pour installer un local de vente directe, une habitation, un cabinet d'orthophonie, et des abris pour les animaux. (n°132)

### 26.2.2. Réponse de la collectivité

| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
| | |
| **Superficie des terrains concernés :** | Envrion 1 ha |
| **Analyse de la situation :**<br>Le cabinet d'orthophoniste ne correspond pas à une activité agricole.<br>Le secteur Aa autorise uniquement les maisons de moins de 200 m² et les locaux de vente directe (sans surface limite). | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité est favorable sur le principe et propose de rencontrer les requérants pour clarifier le projet.<br>Il faudra notamment veiller à la problématique de la circulation sur le chemin rural. | |

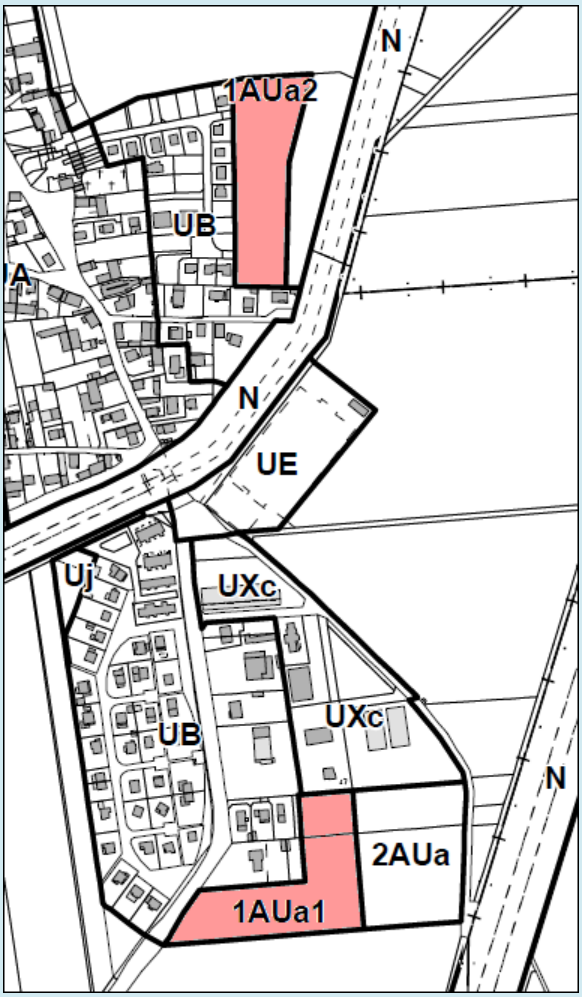
## 26.3. Observation n°133 - M. et Mme BURN Maurice

### 26.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme BURN Maurice 26 Rue de Pfaffenheim à Gueberschwihr : Sollicitent la modification de l'OAP n° 1AUa2 Section 22 Parcelle 244 sur le ban de Weckolsheim
  Dans le projet du PLUI cette parcelle fait partie de l'OAP "1AUa2" Rue du Pigeonnier dont une partie est classée en zone "A". Le site est localisé à la limite est du village à proximité du Canal Vauban à faible distance du cœur villageois traditionnel.
  Sachant que dans la Commune une autre OAP - 1AUa1 - a été créée et est ouverte à l'urbanisation, M. et Mme BURN demandent de modifier par un échange/remplacement l'OAP "1AUa2" en "1AUa1" dans le respect du règlement d'urbanisme, de l'OAP et du PADD.

### 26.3.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

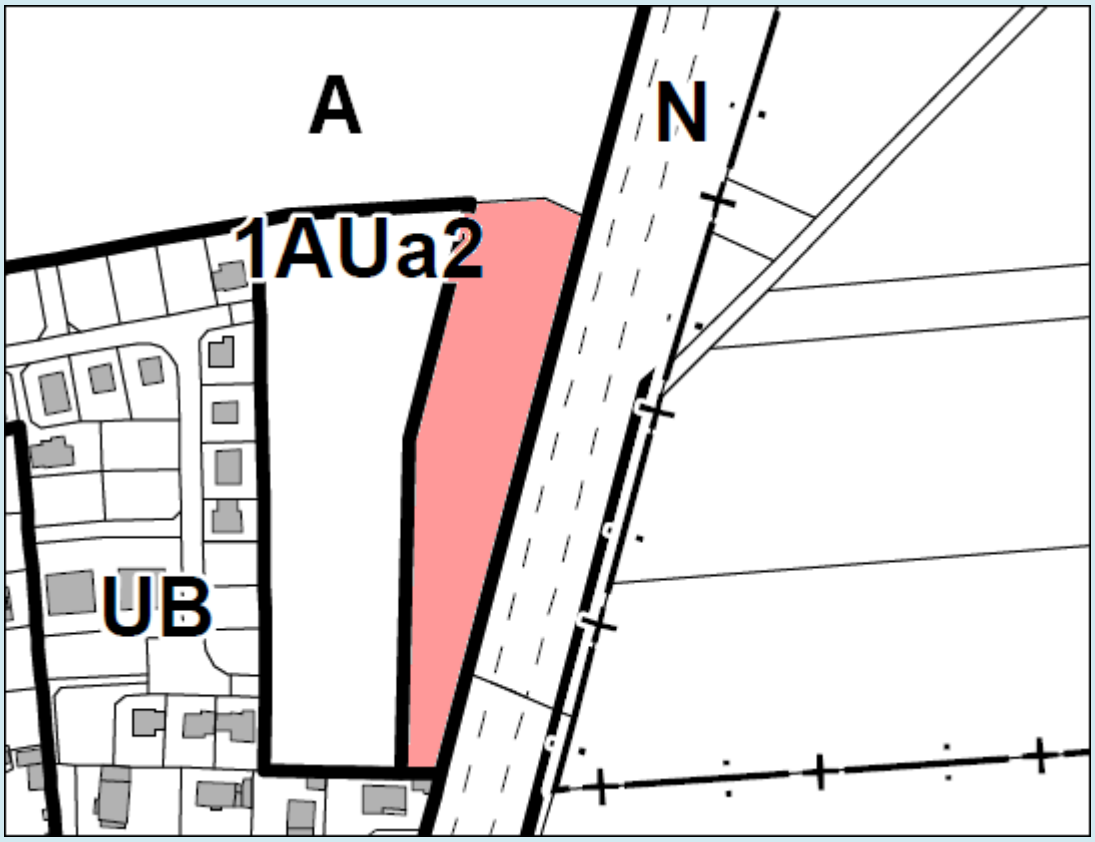
Afin de tenir compte de l'état d'avancement des projets envisagés sur les deux sites 1AUa, la collectivité propose de les reclasser tous les deux en 1AUa1.

### 26.3.3. Extrait du procès-verbal de synthèse (suite)

- Il reste une partie de cette parcelle qui longe le canal (environ 70 ares) en zone “A” dans le projet du PLUi. De ce fait ils demandent à la Commune la création ou un classement d’une zone “Nj” en lieu et place de la zone A sachant que l’accès pour un exploitant agricole est rendu complexe et générerait des nuisances pour le lotissement déjà existant. Cela permettrait aux futurs habitants de bénéficier, en plus du terrain constructible, d’une surface de jardin agrémenté de plantations diverses afin de créer une transition paysagère. (n°133)

### 26.3.4. Réponse de la collectivité (suite)

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie concernée :** | Environ 60 ares |

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité répond favorablement. Une fois la zone 1AUa aménagée, il apparaît pertinent de créer un secteur jardin en interface entre les habitations et le chemin le long du cours d’eau. L’OAP sectorielle de la zone devra être complétée pour règlementer les jardins familiaux.

# 27. WIDENSOLEN

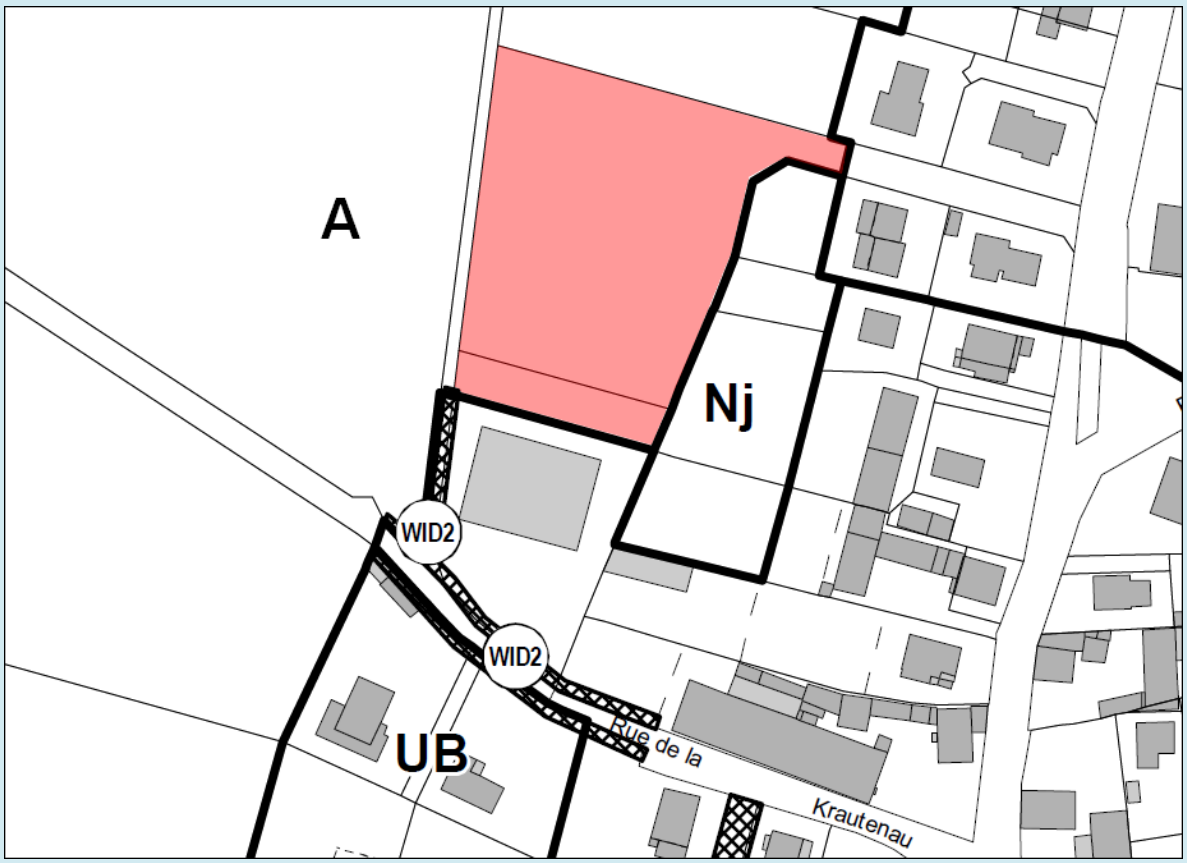
## 27.1. Observation n°1 - M. SCHMITT Alain

### 27.1.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. SCHMITT Alain, conteste le classement en zone A des parcelles 197 et 198 section 1. Il les a achetées comme constructibles, classées en AU3 au POS, et demande à ce qu'elles le restent. (n°1)

### 27.1.2. Réponse de la collectivité

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 52,3 ares |

**Analyse de la situation :**

Les terrains en question étaient classés dans la zone AU3 dans le PLU communal de Widensolen. Cette zone AU3 correspondait à une zone de réserve foncière.

Les Orientations de Programmation et d'Aménagement (OAP) du PLU de Widensolen indiquaient un échéancier très clair concernant leur éventuelle ouverture à l'urbanisation et le règlement écrit n'y autorisait que les travaux et constructions d'intérêt général.

**Extrait des OAP du PLU communal de Widensolen (page 7)**

La zone AU1 sera urbanisable par modification(s) du PLU, pour contribuer à couvrir les besoins éventuels en logements jusqu'en 2025.

Les 5,2 ha classés en zones AU2, AU3 et AU4, ne pourront donc être urbanisés :

- qu'après 2025,
- et si le SCOT en vigueur à ce moment-là permet cette consommation d'espace.

**Extrait du règlement écrit PLU communal de Widensolen (page 23)**

## CHAPITRE IV - ZONE AU

**Articles**

### AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU2.**

### AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

**2.1.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention des risques naturels tels qu'inondations et affaissements de terrain.

**2.2.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt public.

**Suite de l'analyse de la situation :**

Ainsi, le PLU communal de Widensolen indique clairement que la zone AU3 comprenant les parcelles en question n'est pas directement urbanisable.

De surcroit le PLU communal approuvé en 2014 conditionne l'éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette zone aux éléments du SCoT. Or, les terrains en question ne sont pas situés dans l'enveloppe urbaine T0 selon les critères de définition établis par le SCoT.

De fait, la mise en compatibilité du PLUi avec le nouveau SCoT approuvé en 2016 a nécessité la fermeture de toute une série de zones à urbaniser.

La zone AU3 de Widensolen fait partie de ces secteurs AU reversés en zone agricole dans le cadre des efforts de modération de la consommation foncière.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet une réponse défavorable. Les terrains sont situés hors du T0 et dans une zone AU inconstructible en l'état dans le PLU communal.

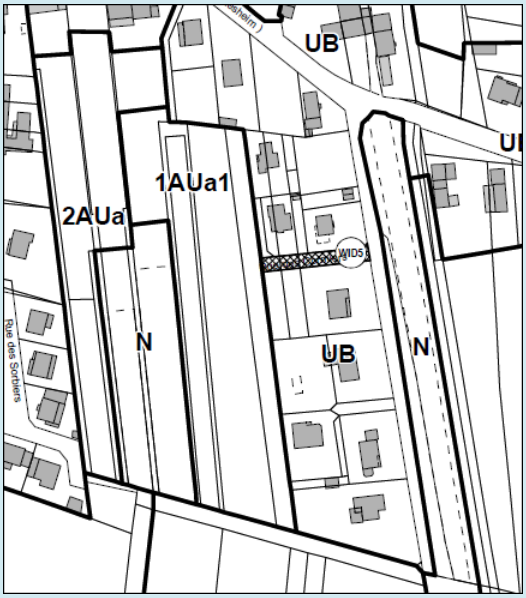
## 27.2. Observation n°130 - Mme RIESS Jessica

### 27.2.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- Mme RIESS Jessica 1 rue des Cormiers est venue se renseigner sur l'aménagement projeté de la zone 1AUa1, contigüe à son terrain.
  Elle a une servitude de passage sur son terrain le long de la zone 1AUa1, qui permet l'accès au voisin derrière, et à son garage.
  Dans l'acte d'achat de la maison, il est précisé que cette servitude (piétonne et routière) devrait disparaître avec l'aménagement de la zone à côté qui permettra les accès. (Les accès techniques : réseaux, … restent).
  Elle demande que cette obligation d'aménager les accès pour elle et son voisin figure dans les prescriptions de l'OAP rue des Cormiers, dans le cahier particulier n° 27. (n°130)

### 27.2.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

Le PLUi ne peut pas imposer à l'aménageur qui urbanisera la zone AU de prévoir le raccordement de constructions existantes en dehors de la zone.

Néanmoins, une fois que les réseaux seront en place, s'ils sont conformes aux exigences techniques et légales, alors la collectivité aura la possibilité de les intégrer dans le domaine public. Un éventuel raccord des constructions existantes pourra alors être étudié par les services.

## 27.3. Observation n°131 - M. et Mme GUTLEBEN Didier et Marie-Paule

### 27.3.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. et Mme GUTLEBEN Didier et Marie-Paule, de l'écurie du Moulin (EARL Gutleben) présentent leur projet de préau avec toilettes, à l'ouest du manège, pour abriter les spectateurs lors de manifestations équines.
  Ils souhaitent que le règlement de la zone Aa dans laquelle ils se trouvent, autorise cette construction.
  Ils souhaitent par ailleurs construire leur maison d'habitation au sud du manège, en gardant une distance d'une cinquantaine de mètres entre les 2 bâtiments. Ils demandent pour ce faire une extension de la zone Aa sur la zone A au sud du manège. (n°131)

### 27.3.2. Réponse de la collectivité

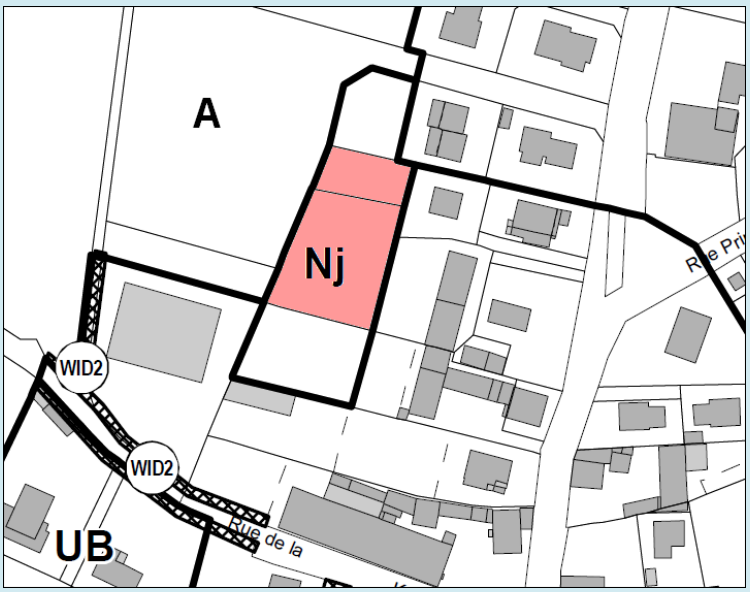
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** |
| --- |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité propose de redéfinir les zonages sur l'ensemble de l'exploitation. Ce travail nécessitera une rencontre avec les exploitants ainsi qu'une visite sur site pour bien délimiter toutes les entités différentes (auberge, gite, centre équestre, installations agricoles, projet de logements, etc.). |

## 27.4. Observation n°100 - M. Denis OTT

### 27.4.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. Denis OTT demande que les parcelles 110 et 112 section 1, classées en Nj au projet de PLUI, retrouvent leur classement d'origine, pour rester constructibles. Cette remarque avait déjà été faite lors de la concertation préalable. (n°100)

### 27.4.2. Réponse de la collectivité

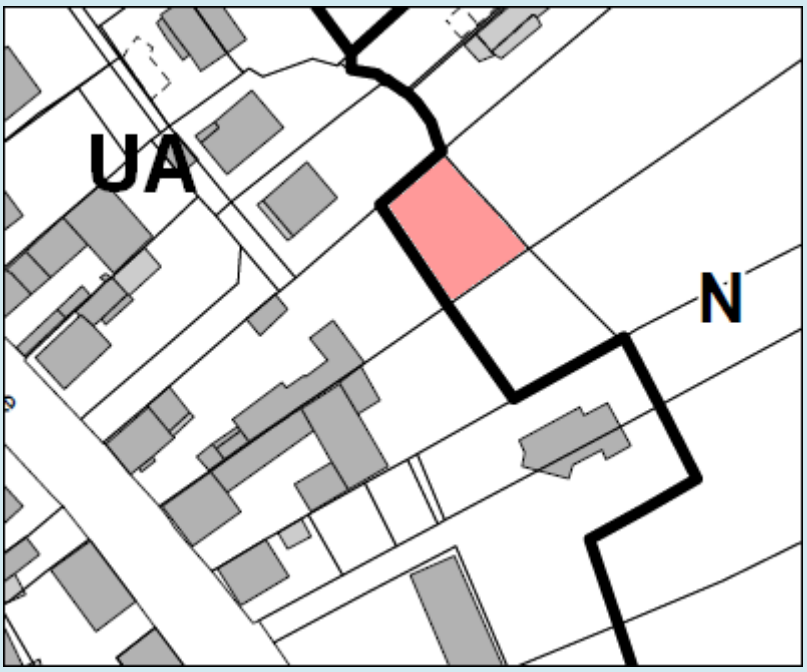
| **Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté** | |
|---|---|
|  | |
| **Superficie des terrains concernés :** | 15 ares |
| **Analyse de la situation :**<br>Un permis de construire a été accordé. | |
| **Réponse de la collectivité :**<br>La collectivité propose de tenir compte du permis accordé en adaptant ponctuellement le règlement écrit/graphique. | |

## 27.5. Observation n°178 - M. JENNY Lucien

### 27.5.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. JENNY Lucien demande que la partie arrière de la parcelle du 26 rue de l'Eglise repasse en zone constructible. (n°178)

### 27.5.2. Réponse de la collectivité

<table>
<tr><th colspan="2">Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté</th></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>Superficie concernée :</td><td>Environ 8 ares</td></tr>
<tr><td colspan="2">Analyse de la situation :<br>La partie arrière de la parcelle en question a été classée en zone UA sur environ 20 mètres derrière les dernières constructions conformément à la définition du T0 du SCoT.<br>Au-delà, le terrain ne correspond plus aux critères de définition du T0.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Réponse de la collectivité :<br>La collectivité émet une réponse défavorable. Le terrain ne correspond pas aux critères de définition du T0.</td></tr>
</table>

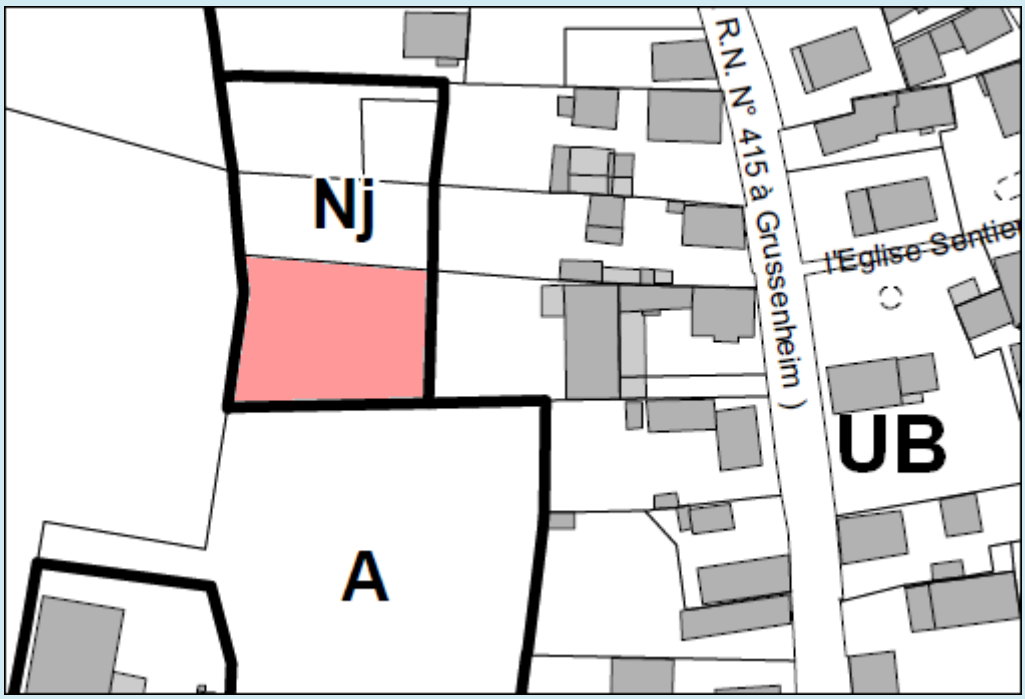
## 27.6. Observation n°170 - M. REMOND Germain

### 27.6.1. Extrait du procès-verbal de synthèse

- M. REMOND Germain, 16 rue Principale, constate que la parcelle 61 section 8, constructible au POS actuel, accessible par la parcelle 59, a été classée en Nj pour la partie arrière au projet de PLUI.
  Une partie très réduite de la parcelle reste constructible, alors que, par rapport au périmètre global de la commune, cette parcelle a une situation plutôt centrale, à proximité de notre résidence située au cœur du village (église, mairie, école et commerce).
  Il demande soit de faire correspondre la limite avec le mur existant (choix de patrimoine), soit d'aligner au moins la limite au regard des constructions existantes (compromis logique entre le respect d'une zone naturelle et d'une zone constructible). Cette demande avait été faite lors de la concertation préalable. (n°170)

### 27.6.2. Réponse de la collectivité

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie concernée :** | Environ 8 ares |

**Analyse de la situation :**

La partie arrière de la parcelle en question a été classée en zone UB sur environ 20 mètres derrière les dernières constructions conformément à la définition du T0 du SCoT.

Au-delà, le terrain ne correspond plus aux critères de définition du T0.

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité propose de tenir compte du permis accordé en adaptant ponctuellement le règlement écrit/graphique.

## 28. Autres demandes

Les demandes suivantes n'ont pas été fléchées dans le procès-verbal de synthèse. Néanmoins, la collectivité souhaitait y apporter une réponse.

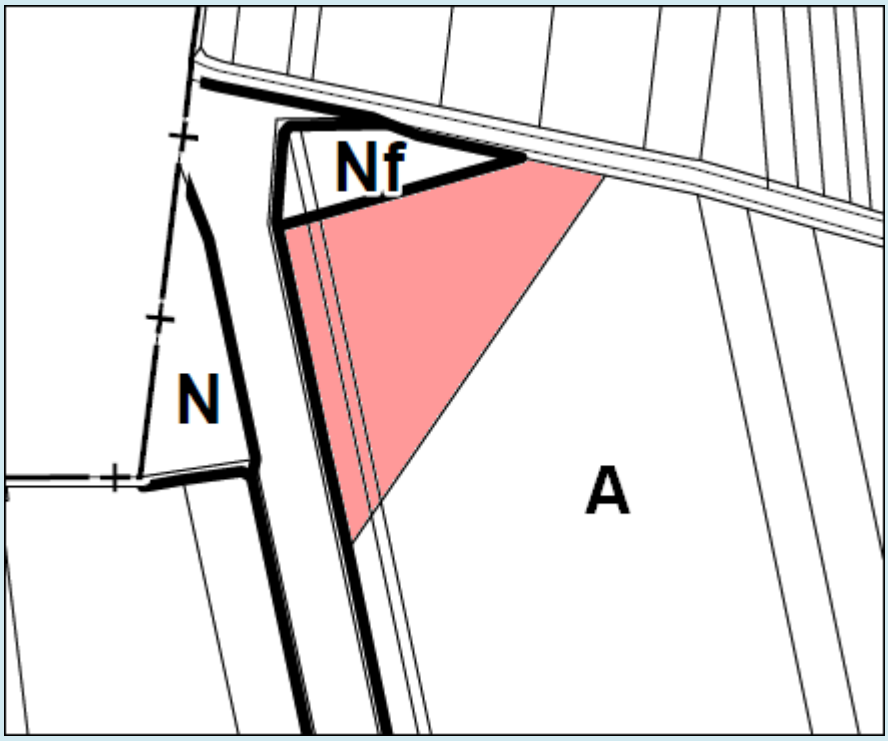
### 28.1. Observation n°12 – M. David PETERSCHMITT – SAS Kaligaz

| | |
|---|---|
| **Nom du requérant :** | M. David PETERSCHMITT – SAS Kaligaz |
| **Modalités de dépôt :** | Observation déposée sur le registre dématérialisée |
| **Date du dépôt :** | 11/09/2020 |
| **Territoire concerné :** | Commune de Munchhouse |
| **Type de requête :** | Projet de méthaniseur agricole |

**Résumé de la requête :**

M. David PETERSCHMITT représente la société SAS Kaligaz. Il vient faire part de son projet de réaliser un méthaniseur agricole et demande le classement en Aa des parcelles section 42 parcelles n°117;120;121 ( hors zone Nf).

**Localisation des terrains en question sur le zonage du PLUi arrêté**




| | |
|---|---|
| **Superficie des terrains concernés :** | 2,5 hectares |

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité émet une réponse favorable au projet de méthaniseur agricole.

## 28.2. **Observation n°127 – Mme. Eliane MULLER**

| | |
|---|---|
| **Nom du requérant :** | Mme. Eliane MULLER |
| **Modalités de dépôt :** | Observation déposée lors d'une permanence en mairie de Dessenheim |
| **Date du dépôt :** | 29/09/2020 |
| **Territoire concerné :** | Commune de Dessenheim |
| **Type de requête :** | Emplacement réservé |

**Résumé de la requête :**

Mme MULLER s'interroge sur l'emplacement réservé DES6.

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**

**Réponse de la collectivité :**

L'emplacement réservé est un outil permettant à un bénéficiaire d'acquérir prioritairement du foncier en vue d'une opération désignée.

Dans le cas présent, en cas de vente du terrain concerné par l'emplacement réservé DES6, la commune de Dessenheim serait paritaire pour acheter le terrain, en vue d'aménager un accès pour la zone 2AUa.

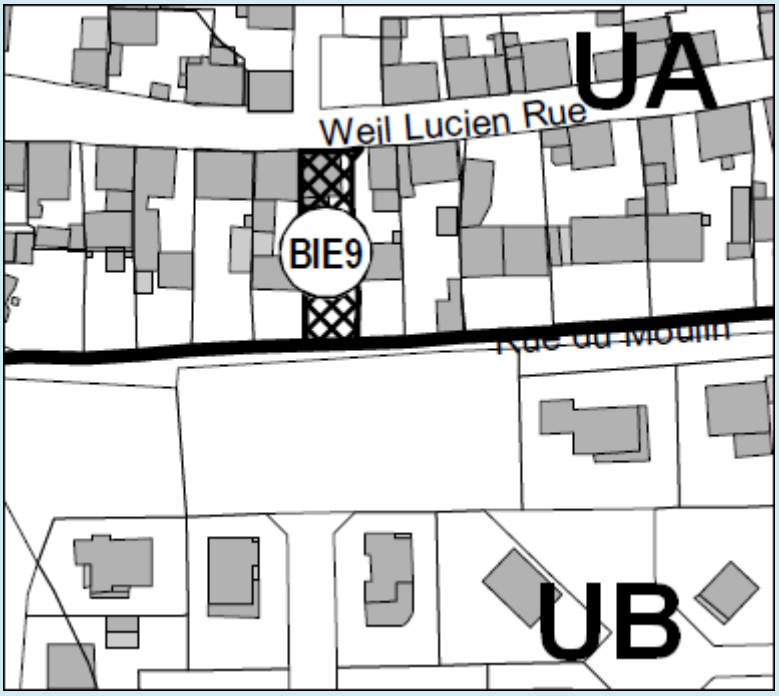
## 28.3. **Observation n°261 – Mme METZGER**

| | |
|---|---|
| **Nom du requérant :** | Mme METZGER |
| **Modalités de dépôt :** | Observation déposée lors d'une permanence au siège de la CCPRB |
| **Date du dépôt :** | 12/10/2020 |
| **Territoire concerné :** | Commune de Biesheim |
| **Type de requête :** | Emplacement réservé |

**Résumé de la requête :**

Demande la suppression de l'emplacement réservé BIES9.

**Localisation du secteur en question sur le zonage du PLUi arrêté**




**Réponse de la collectivité :**

La collectivité souhaite maintenir cet emplacement à réservé. A terme sa vocation est de raccrocher le lotissement existant au centre et/ou à la place publique.

# ANNEXE 4

**Atlas cartographiques des demandes de classement de terrain et projets agricoles**