

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

Décision N° E19000045 / 67 du 29/10-2019

Communauté d'Agglomérations de Haguenau

ENQUÊTE PUBLIQUE

Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim

Du lundi 25 novembre 2019 au vendredi 13 décembre 2019

**RAPPORT
CONCLUSIONS et AVIS**

Du Commissaire Enquêteur

Claude GIROUD

SOMMAIRE

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	5
Généralités.....	5
Objet de l'enquête.....	5
Déroulement de l'enquête.....	5
Observations recueillies.....	5
Avis des PPA.....	5
Permanences.....	7
Visites hors permanence.....	11
Courriers adressés au Commissaire Enquêteur hors permanence.....	11
Consultation du site internet "Publilegal".....	15
RAPPORT SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	18
Généralités.....	18
Objet de l'enquête :.....	18
caractéristiques du projet.....	18
Composition du dossier.....	19
Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	20
Publicité de l'enquête.....	20
Déroulement de l'enquête.....	20
Démarche entreprise par le commissaire enquêteur.....	21
Information du public.....	21
Observations recueillies.....	22
CONCLUSIONS ET AVIS.....	24
Analyses et Conclusions.....	24
Dossier.....	24
Observations du public lors des permanences.....	31
Courriers adressés au Commissaire Enquêteur hors permanence.....	39
Avis du Commissaire Enquêteur sur le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Olwisheim	47
ANNEXES.....	50

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

Décision N° E19000045 / 67 du 29/10-2019

Communauté d'Agglomérations de Haguenau

ENQUÊTE PUBLIQUE

Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim

Du lundi 25 novembre 2019 au vendredi 13 décembre 2019

**RAPPORT
CONCLUSIONS et AVIS**

Du Commissaire Enquêteur

Claude GIROUD

**Tome 1
Procès verbal de
synthèse des
observations du public**

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Concernant l'enquête publique préalable à L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim

Claude GIROUD, demeurant 1, rue de l'Écureuil à 67240 BISCHWILLER, désigné par la décision N° E19000045 / 67 du 29/10-2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim.

agissant conformément aux dispositions :

- du code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants,
- du code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants,
- de la décision en date du 29 octobre 2019 de M. le président du tribunal administratif de Strasbourg
- de l'arrêté du 4 novembre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Haguenau

vous prie de trouver, ci-après, le procès verbal de synthèse des observations du public.

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Généralités

Objet de l'enquête

Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim.

Déroulement de l'enquête

Dates et siège de l'enquête

(arrêté du 4 novembre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Haguenau)

- Le siège de l'enquête a été fixé au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (dénommée "CAH" dans la suite).
- L'enquête s'est déroulée du 25-11-2019 au 13-12-2019 inclus, soit 19 jours consécutifs.

Permanences de l'enquête

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations :

- lundi 25 novembre 2019 de 9h à 12h, à la mairie d'Olwisheim,
- vendredi 29 novembre 2019 de 14h à 17h, en salle 22 de l'hôtel de ville de Haguenau,
- jeudi 5 décembre de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim,
- vendredi 13 décembre de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim.

Observations recueillies

Avis des PPA

Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace

Lettre du 10 octobre 2019

La CAA émet un avis favorable en demandant, toutefois,

- que, dans l'article 1.2.1-A du projet de règlement, au point 1 (abris ouverts pour animaux) la limite de 40m² ne s'applique pas à "l'unité foncière" mais à la "construction" car une pâture peut être établie sur plusieurs terrains loués à des propriétaires différents.

Réponse de la CAH

Cette modification permettrait l'implantation de plusieurs constructions de 40 m² sur une même unité foncière. Je propose de remplacer le terme d'unité foncière qui pose un souci a priori à la chambre de définition par la notion de « parcelle » qui elle est facilement délimitable.

- que la zone classée Np (STECAL) dans le projet de règlement soit reclassée U ou AU puisqu'il y est prévu un parking lié aux habitations

Réponse de la CAH

La CAH va supprimer la zone NP et permettre la réalisation de parkings publics en zone N conformément à ce que permet le code de l'urbanisme. En effet, le code permet d'autoriser les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

Avis du Conseil Départemental du Bas-Rhin

Lettre du 25 juillet 2019

La Commission Permanente du CD67 émet un avis favorable suite à la délibération du 8 juillet 2019.

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (Préfecture)

Lettre du 4 septembre 2019

La CDPENAF émet un avis favorable. Toutefois la commission constate que la zone Np autorisant les aires de stationnement ne correspond pas à la définition d'un STECAL. Elle émet un avis défavorable à la délimitation de la zone Np.

Réponse de la CAH

La CAH va supprimer la zone NP et permettre la réalisation de parkings publics en zone N conformément à ce que permet le code de l'urbanisme. En effet, le code permet d'autoriser les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

Avis du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de l'Alsace du Nord

Délibérations du Bureau Syndical du 5 septembre 2019

Le PETR d'Alsace du Nord exprime son accord pour l'ouverture à l'urbanisation des zones définies dans le projet de PLU arrêté au 27 juin 2019. Il exprime d'autre part un avis favorable sur le projet de PLU.

Avis de la Sous-Préfecture de Haguenau-Wissembourg

Lettre du 21 mai 2019

Dans ce courrier, Madame la Sous-Préfète explique qu'en date du 2 avril 2019, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis défavorable pour l'extension de 0,3 ha de la zone UB rue des Vignes, au motif qu'elle représenterait une consommation excessive de l'espace au regard des besoins identifiés. Cette zone n'est pas mentionnée dans les orientations du PADD et n'est pas justifiée dans le rapport de présentation. Elle devra donc être reclassée en zone agricole.

Lettre du 4 octobre 2019

Madame la Sous-Préfète émet un avis favorable pour le projet rectifié. Toutefois, elle demande que la zone Np soit classée en zone urbaine ou à urbaniser.

Réponse de la CAH en ce qui concerne la zone Np

La CAH va supprimer la zone NP et permettre la réalisation de parkings publics en zone N conformément à ce que permet le code de l'urbanisme. En effet, le code permet d'autoriser les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

Permanences

Permanence du lundi 25 novembre 2019 à Olwisheim

Une personne s'est présentée lors de cette permanence.

Observations de Monsieur Jean-Marie JACOB (pages 2, 3 et 4 du registre) Remet deux plans annexés sous N° A1 et A2 au registre et copie d'une lettre du 17-09-2019 annexée sous N° A3 au registre.

Il souhaite que la profondeur constructible en zone UB soit de 60 mètres au lieu des 50 mètres actuellement. Ou propose une suppression de la profondeur constructible en zone UB

Réponse de la CAH

La règle de limitation de la profondeur constructible en zone UB est supprimée en raison de sa difficulté d'application et de sa limitation de constructibilité sur certains terrains pourtant classés en zone UB. La clarté de la règle qui fait référence à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique n'est pas établie.

Il demande que la parcelle 25 - section 17 (~87 ares) soit classée UB ou zone artisanale.

Réponse de la CAH

La parcelle cadastrée en section 17 n° 25 n'est pas desservie directement par la voie et les réseaux. De plus au vu de l'exiguïté de l'accès depuis la rue principale le terrain ne peut être classé en zone artisanale. Enfin, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'Etat aurait été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes.

Il demande des explications sur la suppression d'une zone constructible en partie nord de la rue des Vignes entre le projet présenté en réunion publique et la version soumise à enquête publique

Réponse de la CAH

La dérogation préfectorale a été refusée pour l'agrandissement de la zone UB vers le Nord de la rue des Vignes. Or cette dérogation est obligatoire puisque la commune d'Olwisheim n'est pas couverte par un SCOT.

Il demande des explications sur le refus de classement en zone UB du terrain situé au nord de la rue de la Chapelle

Réponse de la CAH

Ce terrain n'a pas été classé en zone constructible car la CAH a estimé que le chemin rural qui longe les parcelles constitue une ligne de crête naturelle qu'il convient de ne pas dépasser en matière d'urbanisation (cf le bilan de la concertation). De plus, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'État aurait été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes.

Permanence du vendredi 29 novembre 2019 à Haguenau

Deux personnes se sont présentées lors de cette permanence.

Monsieur et Madame SPECH n'ont pas souhaité remplir le registre et préfèrent envoyer un courrier au Commissaire Enquêteur.

Permanence du jeudi 5 décembre 2019 à Olwisheim

Deux personnes se sont présentées lors de cette permanence.

Monsieur Georges BERNHARDT de Vendenheim (page 4 du registre)

Il consulte les plans pour voir où sont les terrains dont il est propriétaire et n'a aucune observation à porter dans le registre.

Monsieur Jean-Claude MICHEL, Président de l'Association Foncière d'Olwisheim (page 4 du registre)

L'association Foncière demande que les chemins d'exploitation situés en zone N soient classés en zone A.

Réponse de la CAH

En effet à l'occasion de la concertation avant l'arrêt M. Michel nous a sollicité pour que l'ensemble des chemins d'exploitation soient classés en zone A. Sa demande a été prise en compte dans la mesure où le chemin rural longeait une zone A.

Par contre les chemins ruraux situés au cœur d'une zone N n'ont pas été intégrés dans la zone A pour plusieurs raisons :

- La lisibilité du plan de zonage en aurait été altérée,
- La cohérence des zones aurait été mise à mal,
- Le règlement de la zone N autorisant « Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements » et « Les travaux et opérations de réfection, extension ou création de voirie » la réalisation de travaux sur les chemins ruraux situés en zone N est tout à fait admise.

Permanence du vendredi 13 décembre 2019 à Olwisheim

Cinq personnes se sont présentées lors de cette permanence.

Monsieur Michel WIEDERKEHR (page 5 du registre)

Remet une copie de son courrier du 04-12-2019 – annexé sous N° A4 au registre.

Dans ce courrier, il conteste le classement en zone N d'une grande partie de la parcelle 280 (lieu-dit Muehlfeld). Lors de l'acquisition de cette parcelle il avait obtenu un certificat d'urbanisme qui a justifié un prix d'achat supérieur à celui d'un terrain agricole. De plus il pense que les réseaux publics arrivent jusqu'à l'extrémité de l'impasse du Muehlbach qui arrive à la limite de sa parcelle. Il estime que d'une part ce classement en zone N d'une grande partie de sa parcelle 280 ne correspond pas aux objectifs annoncés dans le rapport de présentation ou le PADD. D'autre part, il conteste la façon dont a été établi le périmètre de l'ensemble de la zone N.

En conséquence, il demande que l'ensemble de sa parcelle 280 soit classée en zone UB.

Réponses de la CAH

Extrait de la zone à dominante humide du Bas-Rhin. On constate que la parcelle n° 280 est classée en « prairie humide ». En conséquence la zone UB ne sera pas agrandie pour y intégrer la parcelle n° 280 dans sa totalité.



Monsieur Georges BERNHARDT (page 5 du registre)

Vient pour commenter le mél du 10-12-2019 de son frère, **Didier BERNHARDT**, annexé sous N° A13 (ce courrier est traité dans le paragraphe "Courriers adressés au Commissaire Enquêteur hors permanence"). Ne souhaite pas remplir le registre.

Monsieur Francis VELTEN (page 5 du registre)

Remet un courrier de Dôme-avocats daté du 09-12-2019 concernant la **SCI Yvette et Madame ZIMMER**. - annexé sous N° A5 au registre.

Ne souhaite pas compléter le registre.

Ce courrier concerne les parcelles Section 2 N° 257 et 260 (à l'extrémité de la rue des Vignes). Il explique que ces parcelles sont à proximité immédiate d'habitations et desservies par les réseaux publics, qu'elles sont en continuité directe du tissu urbain, que leur classement en zone UB ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace et qu'elle est moins impactante que le projet de zone AU1. Il constate que les auteurs du projet voulaient classer ces parcelles en zone UB et estime que l'avis du Préfet est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et qu'ils auraient dû écarter cet avis. Il estime que le classement en zone A de ces parcelles est contraire aux objectifs du rapport de présentation et du PADD. Il conclut en demandant le classement de ces deux parcelles en zone UB.

Réponse de la CAH

Ces deux parcelles ont fait l'objet d'une demande de dérogation préfectorale qui a été refusée. Or cette dérogation est obligatoire puisque la commune d'Olwisheim n'est pas couverte par un SCOT.

Monsieur Yannick LE ROLLAND (page 5 du registre)

Il est propriétaire des parcelles 219, 217, 218, 220, 228 et 226. Demande la possibilité de construire une piscine ou un abri de jardin sur les parcelles 218-220 et qu'à cette fin elles soient classées UJ, N ou autre solution.

Réponse de la CAH :

Seul un classement en zone urbaine UB permettrait de répondre à la demande de M. LEROLLAND. En effet, les zones naturelles et les zones agricoles ne permettent pas d'autoriser des annexes à une habitation située en zone urbaine. Or une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'Etat aurait été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes. La zone Uj évoquée comme possibilité par M. LEROLLAND a fait l'objet d'une proposition auprès des services de l'État qui ont écartés cette solution.

Madame Martine GITZ (pages 5 et 6 du registre)

Remet un courrier daté du 12-12-2019 de son fils **Raphaël GITZ**. Annexé au registre sous N° A6.

Remet un courrier daté du 12-12-2019 signé par elle. Annexé au registre sous N° A7.

Remet les pièces jointes au courrier de son fils (A6). Annexées au registre sous N° A8.

Remet les pièces jointes à son courrier (A7). Annexées au registre sous N° A9.

N'inscrit rien sur le registre.

Le courrier de Monsieur Raphaël GITZ (A6 + A8) Concerne la parcelle section 15 N° 79 (à l'extrémité de la rue de la Chapelle). Il est propriétaire de cette parcelle et souhaite y construire une maison d'habitation sur une partie de celle-ci (7 ares). Il expose que sa parcelle est desservie par les réseaux et est située à proximité de plusieurs autres habitations et compare sa situation avec celle du quartier de la rue des Vignes. Il pense que son projet est cohérent avec les objectifs du projet de PLU. Il demande que ces 7 ares soient classés en zone UB.

Réponse de la CAH

Ce terrain n'a pas été classé en zone constructible car la CAH a estimé que le chemin rural qui longe les parcelles constitue une ligne de crête naturelle qu'il convient de ne pas dépasser en matière d'urbanisation (cf le bilan de la concertation). De plus, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'État aurait été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes

Le courrier de Madame Martine GITZ (A7 + A9) Concerne la politique d'urbanisme de la commune. Elle souhaiterait que des parcelles actuellement prévues en zone A le soient en zone UB. Elle pense que les "dents creuses" ne seront pas bouchées avant plusieurs années. Elle conteste les avis des PPA et l'Arrêté Préfectoral. Elle constate qu'un permis de construire a été déposé pour 13 maisons sur la parcelle zone 2 N° 79 qui, selon elle, est une zone à dominante humide.

Demande le classement des parcelles n° 111, 202, 257 et 206, section 2, en zone constructible

Réponse de la CAH : Ces 4 parcelles ont fait l'objet d'une demande de dérogation préfectorale qui a été refusée. Or cette dérogation est obligatoire puisque la commune d'Olwisheim n'est pas couverte par un SCOT.

Demande le classement des parcelles n° 277 et 279, section 13, en zone constructible

Réponse de la CAH : Les parcelles ne sont pas desservies en voirie et en réseaux et ne peuvent donc pas être classées en zone urbaine. De plus, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'Etat aurait été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes.

Demande le classement de la parcelle n°79, section 15, en zone constructible

Réponse de la CAH : Ce terrain n'a pas été classé en zone constructible car la CAH a estimé que le chemin rural qui longe les parcelles constitue une ligne de crête naturelle qu'il convient de ne pas dépasser en matière d'urbanisation (cf le bilan de la concertation). De plus, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'Etat aurait été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes.

Visites hors permanence

Intervalle entre les permanences du 25-11-2019 et du 29-11-2019

Personne ne s'est présenté lors de cet intervalle.

Intervalle entre les permanences du 29-11-2019 et du 05-12-2019

Personne ne s'est présenté lors de cet intervalle.

Intervalle entre les permanences du 05-12-2019 et du 13-12-2019

Une personne s'est présentée lors de cet intervalle.

Madame GIZ a consulté le dossier le 10 décembre 2019 à 15H et n'a pas souhaité mettre d'observation dans le registre (page 5 du registre).

Courriers adressés au Commissaire Enquêteur hors permanence

Courrier de **Madame Frédérique GRANDJEAN**, daté du 10-12-2019, annexé au registre sous **N° A3bis**.

Dans ce courrier, Madame GRANDJEAN fait part de ses remarques et interrogations sur le projet de règlement écrit. Elle suggère un certain nombre d'améliorations dans sa rédaction afin d'en faciliter la compréhension.

Demande de précisions sur les définitions

Réponse de la CAH : Une clarification des définitions sera faite

Demande de modifications sur le règlement

Réponse de la CAH : Les modifications seront apportées

Courrier de **KS groupe**, daté du 12-12-2019, déposé en mairie par Monsieur KINTZ, annexé au registre sous **N° A10**

Ce courrier concerne les parcelles section 13 N° 335, 337, 341 et 343 en zone UB. Il demande que dans l'article 2.1.4 du projet de règlement, la profondeur constructible limite soit portée de 50 m à 70 m.

Réponse de la CAH

La règle de limitation de la profondeur constructible en zone UB est supprimée en raison de sa difficulté d'application et de sa limitation de constructibilité sur certains terrains pourtant classés en zone UB. La clarté de la règle qui fait référence à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique n'est pas établie.

Courrier de **Monsieur François et Madame Sylvie SPECHT**, daté du 10-12-2019, annexé au registre sous **N° A11**

Ce courrier fait suite à leur visite lors de la permanence du 29-11-2019 à Haguenau et concerne la parcelle section 14 N° 285. Le tracé projeté de la zone N réduit d'environ la moitié la surface constructible de leur terrain qu'il ont acheté au prix de la zone UB il y a 35 ans. Ils s'interrogent sur la façon dont a été établi le tracé de cette zone UB. Ils demandent une réduction de la largeur de cette zone N sur la rive gauche du Muehlbach au lieu-dit Muehlfeld et un traitement plus équitable entre les différents propriétaires riverain de ce cours d'eau.

Réponse de la CAH

Plusieurs éléments ont conduit au tracé de la zone N tel que proposée :

- La délimitation de la zone à dominante humide,
- La prise en compte de l'altimétrie des terrains,
- La prise en compte de l'urbanisation existante.

La CAH maintient la délimitation de la zone naturelle

Courrier de **Monsieur Michel WIEDERKEHR**, daté du 04-12-2019, déposé sur le site "e.enquête", annexé au registre sous **N° A12** (même courrier que le **N° A4**)

Voir plus haut : L'annexe A12 est identique à l'annexe A4 remise lors de la permanence du 13-12-2019.

Courrier de **Monsieur Didier BERNHARDT**, daté du 10-12-2019, adressé par mél à la mairie, annexé au registre sous **N° A13**

Ce courrier concerne la parcelle section 14 N° 376 dont il est propriétaire et la parcelle section 14 N° 377 dont il est copropriétaire avec son frère Georges. Il a appris que la parcelle section 14 N° 19 allait être lotie et souhaiterait que ses deux parcelles puissent participer à cette action.

Réponse de la CAH

Ne concerne pas le PLU.

Courrier de **Dôme avocats**, pour le compte de **Monsieur Dominique GINTZ**, daté du 12-12-2019, annexé au registre sous **N° A14**.

Ce courrier concerne les parcelles section 13 N° 277 et 279 (lieu-dit Niederkatzfel). Ces parcelles sont situées à proximité de constructions d'habitation (rue de la Chapelle à l'ouest et rue des Jardins au sud), sont desservies par un chemin privé et les réseaux divers sont à proximité. Il demande que ces parcelles soient classées UB ou 1AU. Pour appuyer cette demande, il développe une argumentation juridique et explique que ce classement en zone UB ou 1AU est nécessaire pour atteindre les objectifs du PADD et du rapport de présentation.

Réponse de la CAH

Les parcelles ne sont pas desservies en voirie et en réseaux et ne peuvent donc pas être classées en zone urbaine. De plus, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'État auraient été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes.

Courrier de **Madame Laurence OBRECHT et Monsieur Pierre GOETZ**, daté du 13 décembre 2019, déposé sur le site "publilégal", annexé au registre sous **N° A15**.

Ils regrettent qu'une mauvaise publicité et des délais contraints ne leur aient pas permis de rencontrer le Commissaire Enquêteur. Ils attendaient d'être destinataires d'un flyer qu'ils n'ont pas reçu. Ils demandent la prolongation de l'enquête publique et que la publicité en soit assurée..

Ils louent la parcelle section 17 N° 23 au lieu-dit Muehlberg. Cette parcelle est occupée par un verger et un potager et est aménagée. Cette parcelle leur fournit 80 % de leurs fruits et légumes et leur sert à stocker du bois de chauffage. Elle est indispensable à leur économie familiale. Ils estiment que le classement en zone A ne correspond pas à la situation et demandent que le projet de règlement évolue de façon à protéger les vergers et jardins - en cohérence avec le PADD.

Ils estiment que le dossier ne traite pas la partie environnementale de façon suffisante et recensent les oublis. Enfin, ils recensent les incohérences entre le zonage et les objectifs du PADD

Réponses de la CAH

Demandent une prolongation de l'enquête publique et la distribution de flyer d'information

Réponse de la CAH : Les mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme ont été réalisées (insertions presse et avis affiché en mairie et à la CAH)

Demandent à ce que la parcelle n° 23, section 17 soit classée en vergers

Le classement en zone agricole au PLU n'empêche pas l'exploitation de la parcelle en qualité de verger. Ni la zone A, ni la zone N ne permettent d'autoriser l'implantation d'abri de jardin en dehors des zones urbaines. Enfin, la ceinture de verger mentionnée au PADD est celle située au Nord du village. Elle est complétée par la mise en place dans l'orientation d'aménagement et de programmation d'une haie en limite de la zone à urbaniser.

Relèvent l'incomplétude de l'évaluation environnementale

La mission régionale d'autorité environnementale a estimé l'état initial de l'environnement intégré au rapport de présentation suffisant et n'a pas soumis le dossier à évaluation environnementale par décision du 17 septembre 2018.

Indiquent que les surfaces agricoles constructibles sont trop importantes

Le code de l'Urbanisme prévoit la délimitation de zone agricole permettant de répondre aux besoins du monde agricole aussi la délimitation de la zone agricole constructible s'est appuyée sur un diagnostic agricole en concertation avec la chambre d'agriculture

Contestent la zone AC sur la parcelle cadastrée en section 12 n° 140

Cette parcelle a été partiellement intégrée à la zone AC en raison de la présence de silos et une zone de phytobac sur le terrain.

Contestent le classement zone agricole du cimetière et du verger école

Le classement en zone agricole au PLU n'empêche pas l'exploitation de la parcelle en qualité de verger ni pour un cimetière. Ces équipements et aménagements publics ont été intégrés à la zone environnante pour éviter un pastillage par une micro zone d'équipements. De plus, les zones n'étant pas desservies par les réseaux le classement en zone urbaine n'est pas envisageable

Contestent la présence d'habitations en zone ND

La délimitation de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour prendre en compte les habitations existantes à l'extérieur des zones urbaine est permis par le Code de l'Urbanisme.

Indiquent que les parcelles cadastrées en section 1 n° 235 et en section 14 n° 299 sont situées en zone inondables et les constructions contrarient l'écoulement des eaux

Les parcelles 235 et 299 présentent une altimétrie qui leur permettent d'être situées hors d'eau.

Demandent pourquoi les abords du Vierbruckgraben ne sont pas classés en corridor écologique

Les abords sont classés en zone naturelle et sont donc bien identifiés en corridor écologique (cf la page 145 du rapport de présentation).

Consultation du site internet "Publilegal"

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête

Page "accueil" = 55

Page "dossier" = 345

Page "enquête publique" = 28

Page "dépôt d'observation" = 6

Page "consultation des observations" = 35

Téléchargements des éléments du dossier

PLU OLWISHEIM - ELABORATION - Avis de publicité = 13 téléchargements

PLU OLWISHEIM - EP – ARRETE = 15 téléchargements

67361_OLWISHEIM_BILAN DE LA CONCERTATION_EP = 24 téléchargements

67361_OLWISHEIM_OAP_EP = 12 téléchargements

67361_OLWISHEIM_PADD_EP = 13 téléchargements

67361_OLWISHEIM_RAPPORT_EP = 11 téléchargements

67361_OLWISHEIM_REGLEMENT GRAPHIQUE_1_EP = 12 téléchargements

67361_OLWISHEIM_REGLEMENT GRAPHIQUE_2_EP = 8 téléchargements

67361_OLWISHEIM_REGLEMENT_EP = 5 téléchargements

PLU OLWISHEIM - ARRET - DCC – 20190207 = 7 téléchargements

PLU OLWISHEIM - DCC - 2EME ARRET = 10 téléchargements

PLU OLWISHEIM - ELABORATION - Avis de publicité = 4 téléchargements

PLU OLWISHEIM - EP - AVIS PPA = 9 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_AEP_NOTE_EP = 8 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_AEP_PLAN_1_EP = 7 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_AEP_PLAN_2_EP = 5 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_AP_CLASSEMENT SONORE_EP =
7 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_AP_PLOMB_EP = 3 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_EU_NOTE_EP = 6 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_EU_PLAN_1_EP = 6 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_EU_PLAN_2_EP = 7 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_ISOLEMENT ACOUSTIQUE_EP = 4 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_LIGNES FERROVIAIRES_EP = 3 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_OM_EP = 5 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_PAC_EP = 5 téléchargements

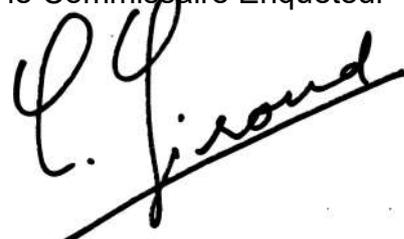
67361_OLWISHEIM_ANNEXES_PAGE DE GARDE_EP = 5 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_SUP_LISTE_EP = 6 téléchargements

67361_OLWISHEIM_ANNEXES_SUP_PLAN_EP = 8 téléchargements

Fait à Bischwiller, le 11-01-2020

le Commissaire Enquêteur



Claude GIROUD

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

Décision N° E19000045 / 67 du 29/10-2019

Communauté d'Agglomérations de Haguenau

ENQUÊTE PUBLIQUE

Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim

Du lundi 25 novembre 2019 au vendredi 13 décembre 2019

**RAPPORT
CONCLUSIONS et AVIS**

Du Commissaire Enquêteur

Claude GIROUD

**Tome 2
Rapport**

RAPPORT D'ENQUÊTE

Concernant l'enquête publique préalable à L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim

Claude GIROUD, demeurant 1, rue de l'Écureuil à 67240 BISCHWILLER, désigné par la décision N° E19000045 / 67 du 29/10-2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim.

agissant conformément aux dispositions :

- du code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants,
- du code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants,
- de la décision en date du 29 octobre 2019 de M. le président du tribunal administratif de Strasbourg
- de l'arrêté du 4 novembre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Haguenau

rapporte ce qui suit :

Composition du dossier

Registre coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur avec, en annexe, les documents remis par le public

Textes régissant l'enquête publique

Délibération du Conseil Municipal d'Olwisheim du 20-11-2017 débat sur la PADD

Délibération de la CAH du 14-12-2017 débat sur la PADD

Délibération de la CAH du 07-02-2019 sur le bilan de la concertation

Délibération de la CAH du 27-06-2019

Avis du conseil départemental du 25-07-2019

Avis du CDPENAF (Préfecture) du 04-09-2019 (PPA)

Avis du PETR d'Alsace du Nord du 05-09-2019 (PPA) sur le PLU et sur l'extension des zones urbanisables supplémentaires

Avis de l'État / Sous-Préfecture du 04-10-2019 (PPA)

Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace du 10-10-2019 (PPA)

Arrêté de la CAH du 04-11-2019 prescrivant l'enquête publique

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Règlement Plan de zonage 1/5000

Plan de zonage 1/2000

Règlement écrit

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Annexes

Notice sur les déchets

Plan des secteurs soumis à une réglementation acoustique (LGV)

Arrêté préfectoral du 31 décembre 1992 de classement des infrastructures de transports terrestres

Porter à connaissance

Annexes au titre des articles R151-51, R151-52 et R151-53 du code de l'urbanisme

Liste des Servitudes d'Utilité Publique

Carte des Servitudes d'Utilité Publique

Arrêté préfectoral du 24 décembre 2003 portant délimitation de la zone à risque d'exposition au plomb dans le Bas-Rhin

Arrêté préfectoral du 13 août 2013 et son annexe 6 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Bas-Rhin

Annexes sanitaires

Notice AEP – Assainissement

Plan des réseaux AEP

Plans des réseaux d'assainissement

Le dossier a été établi par le Bureau d'Étude OTE-Ingénierie et le Service de l'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Haguenau au cours de l'année 2019.

Ce dossier est resté à la disposition du public pendant la durée de l'enquête

- à la Mairie d'Olwisheim
- à la Communauté d'Agglomération de Haguenau – Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement.

Le dossier était également consultables et téléchargeables pendant toute la durée de l'enquête sur un poste informatique à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (<http://www.agglo-haguenau.fr>) et sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site www.publilegal.fr.

Organisation et déroulement de l'enquête publique

Publicité de l'enquête

Le public a été informé de la présente enquête conformément à la réglementation en vigueur et à l'article 13 de l'arrêté du 4 novembre 2019 pris par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été

- affiché sur les panneaux d'affichage de la mairie d'Olwisheim et de la Communauté d'Agglomération de Haguenau,
- publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Des insertions ont été publiées dans deux journaux d'annonces légales

- Dernières Nouvelles d'Alsace du 08-11-2019 avec rappel le 29-11-2019
- L'Est Agricole et Viticole du 08-11-2019 avec rappel le 29-11-2019

Déroulement de l'enquête

Dates et siège de l'enquête

(arrêté du 4 novembre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Haguenau)

- Le siège de l'enquête a été fixé au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.
- L'enquête s'est déroulée du 25-11-2019 au 13-12-2019 inclus, soit 19 jours consécutifs.

Permanences de l'enquête

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations :

- lundi 25 novembre 2019 de 9h à 12h, à la mairie d'Olwisheim,
- vendredi 29 novembre 2019 de 14h à 17h, en salle 22 de l'hôtel de ville de Haguenau,
- jeudi 5 décembre de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim,
- vendredi 13 décembre de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim.

Démarche entreprise par le commissaire enquêteur

04-11-2019	Réception dossier par WeTransfer et concertation sur les dates de permanence
08-11-2019	Nomination par le TA - N° E19000045/67
15-11-2019	Visite sur place
16-11-2019	Pages des registres cotées et paraphées
18-11-2019	A/R Hgn Service Urbanisme CAH pour remettre les registres cotés et paraphés
19-11-2019	Question sur le document "bilan de la concertation"
25-11-2019	Permanence à Olwisheim
29-11-2019	Permanence à Haguanau
02-12-2019	Questions suite à la visite de Monsieur Jean-Marie JACOB lors de la permanence du 25-11-2019
02-12-2019	Questions à propos de l'article 2.1 - UB du projet de règlement
02-12-2019	Questions suite aux avis des PPA
05-12-2019	Permanence à Olwisheim
07-12-2019	Question suite à la visite du Président de l'Association Foncière d'Olwisheim lors de la permanence du 05-12-2019
07-12-2019	Question sur les articles 1.2 A et 1.2 N du règlement
07-12-2019	Question sur l'article 1.1 - UB du règlement
12-12-2019	Question sur le Règlement graphique - Zones N
12-12-2019	Question sur la position de la CAH sur le courrier, daté du 04-12-2019, de Monsieur Michel Wiederkehr
13-12-2019	Permanence à Olwisheim puis récolement des observations du public avec la CAH

Information du public

Durant toute la durée de l'enquête, du 25-11-2019 au 13-12-2019 inclus, soit 19 jours consécutifs, le public a pu consulter le dossier d'enquête publique :

- sur support papier en mairie d'Olwisheim et à la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH)– Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, aux jours et heures d'ouverture habituels
- sur un poste informatique à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la CAH
- sur le site internet de la CAH (<http://www.agglo-haguenau.fr>) et sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site www.publilegal.fr

Conformément aux articles 5,6 et 7 de l'arrêté de la CAH du 04-11-2019

Les dossiers incluait un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur

Ces dossiers comprenaient les documents listés au § "Composition du dossier" du présent rapport.

Observations recueillies

Voir le tome 1 : "Procès verbal de synthèse des observations du public".

Fait à Bischwiller, le 11-01-2020

le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Giroud', written over a horizontal line. The signature is slanted upwards to the right.

Claude GIROUD

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

Décision N° E19000045 / 67 du 29/10-2019

Communauté d'Agglomérations de Haguenau

ENQUÊTE PUBLIQUE

Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim

Du lundi 25 novembre 2019 au vendredi 13 décembre 2019

**RAPPORT
CONCLUSIONS et AVIS**

Du Commissaire Enquêteur

Claude GIROUD

**Tome 3
Conclusions et Avis**

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'OLWISHEIM

CONCLUSIONS ET AVIS

Analyses et Conclusions

Dossier

Le dossier établi par OTE-Ingénierie est le résultat d'une étude sérieuse et de bonne qualité qui examine les divers aspects du projet et les conséquences qui en découlent.

Le projet de PLU d'Olwisheim maîtrise le développement urbain de la commune en diversifiant l'offre de logements, en s'inscrivant dans une continuité de renouvellement urbain et de possibilité de densification de l'existant, en optimisant l'organisation urbaine et en évitant le mitage territorial et en préservant les milieux agricoles et en valorisant les ressources de la commune. Il préserve le cadre de vie, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux en maintenant la qualité de vie et le caractère architectural et urbain de la commune, en préservant et valorisant les espaces naturels et le paysage, en préservant, voire en développant, la biodiversité et en favorisant le développement durable de la commune. Enfin, il prévoit d'améliorer le fonctionnement du territoire en améliorant le développement et la lisibilité du réseau routier et des circulations douces, en développant l'activité économique de la commune, en maintenant l'offre en équipements et en loisirs et en développant les communications numériques.

À la lecture de ce dossier et des observations des PPA le Commissaire Enquêteur s'est interrogé sur divers points et a posé des questions auxquelles la CAH a apporté des réponses.

Remarque :

Sur la carte IGN du site geoportail.gouv.fr, le cours d'eau qui coule d'ouest en est au sud du village, est dénommé "Muehlbach" (comme la rue qui le longe). Lorsque l'on remonte son cours, ce cours d'eau est dénommé "Vierbruckgraben" avant Mittelschaeffolsheim. En conséquence "Vierbruckgraben" et "Muehlbach" ne sont qu'un même cours d'eau. Par contre je n'ai trouvé aucun nom pour le cours d'eau qui conflue avec lui à l'est du village. Pour la suite du rapport je l'ai donc appelé "affluent".

Recommandation :

Dans les documents du dossier, et en particulier dans le rapport de présentation, rectifier le nom des cours d'eau : le Muehlbach (ou Vierbruckgraben) coule d'ouest en est au sud du village et le cours d'eau qui conflue avec lui à l'est du village n'a pas de nom (source carte IGN sur le site geoportail.gouv.fr).

Question

En zone UB, le propriétaire d'un terrain de largeur suffisante et de grande longueur, perpendiculaire à la rue qui le borde et vide toute construction, peut-il construire un immeuble d'habitation s'étendant jusqu'à plus de 50 m de l'alignement (sa façade étant implantée dans la bande des 8 m) ?

Réponse de la CAH

Sur un terrain nu en zone UB la 1^{ère} construction édifiée doit obligatoirement est située à 8 mètres maximum de l'alignement. Par contre rien n'interdit que cette même construction se fasse d'un seul tenant jusqu'à 50 mètres à compter de l'alignement. Par contre au-delà des 50 mètres aucune construction principale n'est admise.

Question

Pouvez-vous me préciser quel article du projet de règlement interdit la construction d'une résidence principale située en première ligne au-delà de 50 m.

Réponse de la CAH

En fait une construction, même si elle est située en 1^{ère} ligne lorsqu'elle déborde sur la 2^{ème} ligne de construction (au-delà des 15 mètres) est considérée comme une construction de 2^{ème} ligne. Aucune construction en zone UB ne peut déborder au-delà de 50 mètres. Il est à noter que la règle en 2^{ème} ligne impose que l'ensemble de la construction soit située dans une bande comprise entre 15 et 50 mètres alors qu'en 1^{ère} ligne c'est l'implantation de la façade qui est réglementée.

Question

Pouvez-vous me préciser quel article du projet de règlement interdit la construction d'une résidence principale située en première ligne au-delà de 50 m.

Réponse de la CAH

En fait une construction, même si elle est située en 1^{ère} ligne lorsqu'elle déborde sur la 2^{ème} ligne de construction (au-delà des 15 mètres) est considérée comme une construction de 2^{ème} ligne. Aucune construction en zone UB ne peut déborder au-delà de 50 mètres. Il est à noter que la règle en 2^{ème} ligne impose que l'ensemble de la construction soit située dans une bande comprise entre 15 et 50 mètres alors qu'en 1^{ère} ligne c'est l'implantation de la façade qui est réglementée.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Le projet de règlement, dans le point 2.1.4 UB précise que "*Tout point d'une construction principale située en deuxième ligne sera implanté dans une bande comprise entre 15 m (quinze mètres) et 50 m (cinquante mètres) par rapport à l'alignement*". Nul part, le règlement ne précise que cette règle des 50 m s'applique aussi aux constructions de premier rang ni qu'une construction est considérée comme une construction de 2^{ème} ligne si elle va au-delà de 15 m.

Recommandation :

Si la règle des 50 m est maintenue dans le règlement définitif, préciser qu'elle s'applique à toute construction principale quel que soit son rang.

Question

En zone UB, le propriétaire d'un terrain de largeur suffisante et de grande longueur, perpendiculaire à la rue qui le borde, ayant une habitation en première ligne, établit une voie privée ouverte à la circulation automobile sur la longueur de son terrain qui est supérieure à 50 m. Des constructions dont la façade serait implantée dans la bande des 8 m longeant cette voie privée seraient-elle considérées comme étant en première ligne quelle que soit leur distance à la rue ?

Réponse de la CAH

En cas de création de voie nouvelle ouverte à la circulation publique cette nouvelle voie crée de nouveaux droits. La distance par rapport à la voie sera alors à évaluer en fonction de la nouvelle voie et non plus de la voie située à l'avant.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Définition du projet de règlement : *"Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules."*

Cette définition ne précise pas qu'elle doit être ouverte à la circulation publique ni ses caractéristiques. En particulier, rien ne précise qu'un camion de ramassage des ordures ménagères doit pouvoir la parcourir et en ressortir sans avoir besoin de faire de marche arrière.

Recommandation :

Préciser dans le règlement les caractéristiques des voies à partir desquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions (ouvertes à la circulation publique, un camion de ramassage des ordures ménagères doit pouvoir les parcourir et en ressortir sans avoir besoin de faire de marche arrière, etc).

Question

Dans son point 6 l'article 2.1 – UB du projet de règlement indique que les points 3 à 5 ne s'appliquent pas aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès de faible largeur sur cette voie. En zone UB, le propriétaire d'un terrain de grande longueur, perpendiculaire à la rue qui le borde, ayant une habitation en première ligne, peut-il diviser son terrain en deux parcelles en ne desservant la parcelle en retrait que par un accès de faible largeur (3 m pour respecter le minimum prévu) afin de pouvoir construire sans avoir à respecter les règles des points 3, 4 et 5 ?

Réponse de la CAH

En effet les parcelles dites en « drapeau » ne sont pas concernées par les distances à la voie et sont donc exonérées du respect des points 3, 4 et 5.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Dans les réponses de la CAH aux deux questions précédentes il apparaît que la règle des 50 m est facilement contournable par la création d'une voie privée. Cette règle ne me semble donc pas efficace pour préserver des jardins au sein du tissu urbain. D'autre part elle est contraignante et ne favorise pas l'urbanisation des "dents creuses".

Recommandation

Abandonner la règle des 50 m et trouver une autre solution pour préserver des espaces non construits au sein du tissu urbain.

Question

La Chambre d'Agriculture d'Alsace demande que, dans l'article 1.2.1-A du projet de règlement, au point 1 (abris ouverts pour animaux) la limite de 40m² ne s'applique pas à "l'unité foncière" mais à la "construction" car une pâture peut être établie sur plusieurs terrains loués à des propriétaires différents. Quelle est la position de la CAH sur cette demande ?

Réponse de la CAH

Cette modification permettrait l'implantation de plusieurs constructions de 40 m² sur une même unité foncière. Je propose de remplacer le terme d'unité foncière qui pose un

souci à priori à la chambre de définition par la notion de « parcelle » qui elle est facilement délimitable.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

L'argument de la CAA est logique. Une pâture peut, en effet, être établie sur plusieurs terrains loués à des propriétaires différents et la CAH est d'accord pour modifier le texte. Toutefois, le mot "parcelle", proposé par la CAH me semble être contraire à ce que veut la CAH. En effet, la CAH veut éviter qu'il y ait plusieurs abris par unité foncière. Or, une unité foncière est constituée d'un ensemble de parcelles contiguës. Je pense qu'il sera plus simple d'employer le mot "pâture".

Recommandation :

Modifier le texte de l'article 1.2.1-A par la substitution du terme "pâture" au terme actuellement présent "d'unité foncière".

Question

Madame la Sous-Préfète de Haguenau-Wissembourg - La Chambre d'Agriculture d'Alsace - la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (Préfecture) demandent que la zone Np (STECAL) soit reclassée U ou AU. Quelle est la position de la CAH sur cette demande ?

Réponse de la CAH

La CAH va supprimer la zone NP et permettre la réalisation de parkings publics en zone N conformément à ce que permet le code de l'urbanisme. En effet, le code permet d'autoriser les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Je ne vois pas le rapport entre un parking public et une zone naturelle puisqu'il n'est pas destiné à accueillir les usagers d'un équipement situé en zone N. Comme ce parking est lié au projet de la zone 1AU, il me semble logique de le rattacher à cette zone.

Recommandation :

Classer la totalité de la parcelle Section 15 N°138, dont le projet de parking public, en zone 1AU.

Question

Les conditions particulières de certaines constructions ne sont pas précisées dans les articles 1.2 A et 1.2 N (par exemple pour les travaux et opérations de réfection, extension ou création de voirie dans les articles 1.2.4 A et 1.2.5 N). Quelles sont ces conditions particulières et où sont-elles définies ?

Réponse de la CAH

En effet après vérification aucune condition particulière n'est précisé pour les articles en question.

Je propose que dans le dossier soumis à approbation nous précisions que la condition particulière est d'être nécessaires à l'usage et l'affectation des sols autorisés dans la zone à savoir par exemple la desserte d'un abri de pâture en véhicule.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Afin d'éviter tout malentendu et tout contentieux, il est nécessaire que le règlement soit précis et indique quelles conditions particulières sont imposées pour les "usages et affectations des sols, constructions et activités".

En ce qui concerne l'exemple cité par la CAH "desserte d'un abri de pâture en véhicule" pour la voirie, je pense qu'il est trop restrictif. En effet, outre les chemins d'exploitation qui quadrillent la campagne (l'association foncière envisage d'équiper certains de ceux-ci d'un revêtement), il y a aussi des routes et une ligne de chemin de fer qui traversent les zones A et N.

Recommandation :

Dans les articles 1.2 – A et 1.2 – N, recenser les "usages et affectations des sols, constructions et activités" qui sont soumis à des conditions particulières et vérifier que ces conditions particulières sont bien précisées item par item.

Question

Dans l'article 1.1 – UB, les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sont définies dans un tableau à double entrée.

Les constructions à destination de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique sont soumises à conditions. Celles-ci ne figurent pas dans le tableau. Quelles sont ces conditions et où sont-elles définies ?

Réponse de la CAH

En effet il manque l'indication dans la colonne « conditions » : Être compatible avec le voisinage d'habitations

Cette mention sera rajoutée suite à l'enquête publique.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Afin d'éviter tout malentendu et tout contentieux, il est nécessaire que le règlement soit précis et indique quelles sont les conditions imposées.

Recommandation :

Dans les tableaux à double entrée des articles 1.1 – UA et UB, recenser les constructions soumises à conditions et vérifier que ces conditions sont bien précisées item par item.

Question

Règlement graphique - Zone N

La zone N longe les rives du Muehlbach et du Vierbruckgraben. Sur certains tronçons la zone UB ou UA viennent jusqu'à la rive en interrompant la continuité de cette zone N. La largeur de la zone N n'est pas la même sur deux rives opposées.

Quelles études, quels documents, ont-ils été employés pour déterminer le périmètre de la zone N ?

Réponse de la CAH

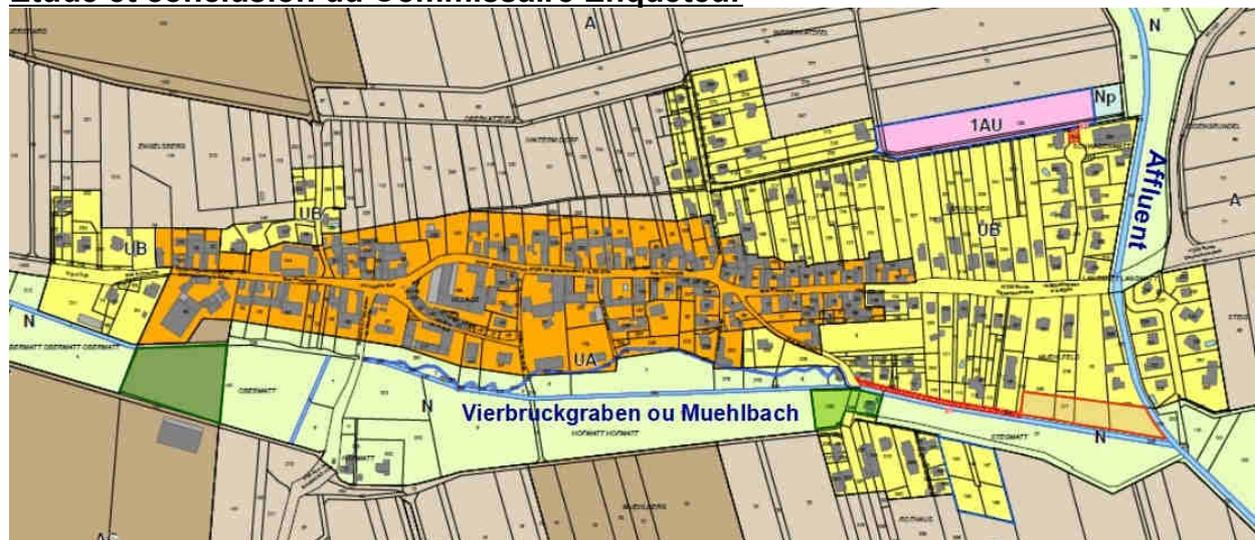
Plusieurs éléments ont conduit au tracé de la zone N tel que proposée :

- La délimitation de la zone à dominante humide,
- La prise en compte de l'altimétrie des terrains,
- La prise en compte de l'urbanisation existante.

Voici la cartographie des zones à dominante humide :



Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur



Le projet de zone naturelle a été établi sur la base d'une carte des zones humides. Les terrains artificialisés y sont teintés en rouge mais rien n'indique s'ils sont (ou étaient) en zone humide ou non. Les zones inondables, s'il y en a, n'y sont pas définies. Les parcelles 377 et 19 sont teintées en jaune (terres arables) alors qu'elle sont encadrée par les parcelles 280 et 285 teintées en vert (prairies humides) et qu'un profil altimétrique établi sur le site "geoportail.gouv.fr" montre que ces quatre parcelles sont sensiblement à la même altitude.

Il n'y a pas eu d'étude menée par un hydrologue et, à ma connaissance, il n'existe aucune carte des zones inondables (s'il y en a) pour Olwisheim..

La comparaison de la carte des zones humides et celle du projet de PLU montre que certaines parcelles teintées en vert (prairies humides) ont été classées en zone UA ou UB.

D'un point de vue technique il n'y pas de problème pour construire en zone humide. Le quartier du Marais à Paris et une grande partie de Tunis ont été bâtis sur des marécages qui ont été remblayés. S'il s'agit de zones inondables (non répertoriées dans le cas particulier d'Olwisheim) le règlement du PLU peut prévoir la construction

Remarque :

Afin de protéger un minimum de continuité écologique le long des cours d'eau je pense, comme Madame la Sous-Préfète, qu'il est nécessaire d'interdire toute nouvelle construction en dessous d'une distance minimale à leurs rives.

Recommandation :

Afin de préserver un minimum de continuité écologique : compléter dans le règlement les règles d'implantation par l'interdiction de toute nouvelle construction en dessous d'une distance minimale (voir l'avis de Madame la Sous-Préfète du 21 mai 2019) aux rives des cours d'eau et compléter les définitions par celle de "rive".

Observations du public lors des permanences

Permanence du lundi 25 novembre 2019 à Olwisheim

Observations de Monsieur Jean-Marie JACOB (pages 2, 3 et 4 du registre) Remet deux plans annexés sous N° A1 et A2 au registre et copie d'une lettre du 17-09-2019 annexée sous N° A3 au registre.

Il souhaite que la profondeur constructible en zone UB soit de 60 mètres au lieu des 50 mètres actuellement. Ou propose une suppression de la profondeur constructible en zone UB

Réponse de la CAH

La règle de limitation de la profondeur constructible en zone UB est supprimée en raison de sa difficulté d'application et de sa limitation de constructibilité sur certains terrains pourtant classés en zone UB. La clarté de la règle qui fait référence à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique n'est pas établie.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Cette question a déjà été évoquée plus haut : Il apparaît que la règle des 50 m est facilement contournable par la création d'une voie privée. Cette règle ne me semble donc pas efficace pour préserver des jardins au sein du tissu urbain. D'autre part elle est contraignante et ne favorise pas l'urbanisation des "dents creuses".

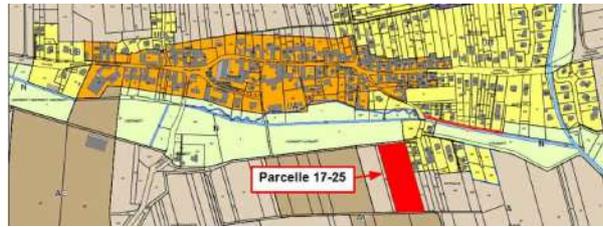
Recommandation (déjà faite plus haut)

Abandonner la règle des 50 m et trouver une autre solution pour préserver des espaces non construits au sein du tissu urbain.

Il demande que la parcelle 25 - section 17 (~87 ares) soit classée UB ou zone artisanale.

Réponse de la CAH

La parcelle cadastrée en section 17 n° 25 n'est pas desservie directement par la voie et les réseaux. De plus au vu de l'exiguïté de l'accès depuis la rue principale le terrain ne peut être classé en zone artisanale. Enfin, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'État aurait été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes.



Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Cette parcelle ne fait pas partie du périmètre défini par l'Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Il n'est donc pas possible de la classer en zone urbaine dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

Il demande des explications sur la suppression d'une zone constructible en partie nord de la rue des Vignes entre le projet présenté en réunion publique et la version soumise à enquête publique

Réponse de la CAH

La dérogation préfectorale a été refusée pour l'agrandissement de la zone UB vers le Nord de la rue des Vignes. Or cette dérogation est obligatoire puisque la commune d'Olwisheim n'est pas couverte par un SCOT.

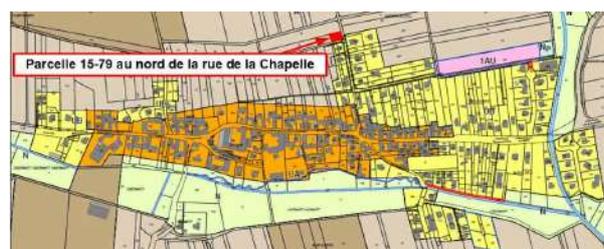
Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

L'urbanisation de cette zone a été refusée par l'Arrêté Préfectoral du 15 mai 2019 et ne fait pas partie du périmètre défini par l'Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Il n'est donc pas possible de la classer en zone urbaine dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.



En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

Il demande des explications sur le refus de classement en zone UB du terrain situé au nord de la rue de la Chapelle



Réponse de la CAH

Ce terrain n'a pas été classé en zone constructible car la CAH a estimé que le chemin rural qui longe les parcelles constitue une ligne de crête naturelle qu'il convient de ne

pas dépasser en matière d'urbanisation (cf le bilan de la concertation). De plus, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'État aurait été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Cette parcelle ne fait pas partie du périmètre défini par l'Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Il n'est donc pas possible de la classer en zone urbaine dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

Permanence du jeudi 5 décembre 2019 à Olwisheim

Monsieur Jean-Claude MICHEL, Président de l'Association Foncière d'Olwisheim

L'association Foncière demande que les chemins d'exploitation situés en zone N soient classés en zone A. (page 4 du registre)

Réponse de la CAH

En effet à l'occasion de la concertation avant l'arrêt M. Michel nous a sollicité pour que l'ensemble des chemins d'exploitation soient classés en zone A. Sa demande a été prise en compte dans la mesure où le chemin rural longeait une zone A.

Par contre les chemins ruraux situés au cœur d'une zone N n'ont pas été intégrés dans la zone A pour plusieurs raisons :

- La lisibilité du plan de zonage en aurait été altérée,
- La cohérence des zones aurait été mise à mal,
- Le règlement de la zone N autorisant « Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements » et « Les travaux et opérations de réfection, extension ou création de voirie » la réalisation de travaux sur les chemins ruraux situés en zone N est tout à fait admise.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Les articles 1.2.4 – A et 1.2.5 – N prévoient la possibilité de réaliser des travaux et opérations de réfection, extension ou création de voirie suivant des conditions particulières (qui restent à préciser). Les routes, la ligne de chemin de fer, qui traversent les zones A et N n'ont pas de classement particulier. Je ne vois donc aucun inconvénient à ce qu'il en soit de même pour les chemins d'exploitation qui auront la possibilité de réaliser des travaux et opérations de réfection, extension ou création de voirie suivant des conditions particulières (qui restent à préciser) quel que soit la zone dans laquelle ils sont situés.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

Permanence du vendredi 13 décembre 2019 à Olwisheim

Monsieur Michel WIEDERKEHR (annexes A4 et A12) Contesté le classement en zone N d'une grande partie de la parcelle 280 (lieu-dit Muehlfeld). Lors de l'acquisition de cette parcelle il avait obtenu un certificat d'urbanisme qui a justifié un prix d'achat

supérieur à celui d'un terrain agricole. De plus il pense que les réseaux publics arrivent jusqu'à l'extrémité de l'impasse du Muehlbach qui arrive à la limite de sa parcelle. Il estime que d'une part ce classement en zone N d'une grande partie de sa parcelle 280 ne correspond pas aux objectifs annoncés dans le rapport de présentation ou le PADD. D'autre part, il conteste la façon dont a été établi le périmètre de l'ensemble de la zone N.

En conséquence, il demande que l'ensemble de sa parcelle 280 soit classée en zone UB.

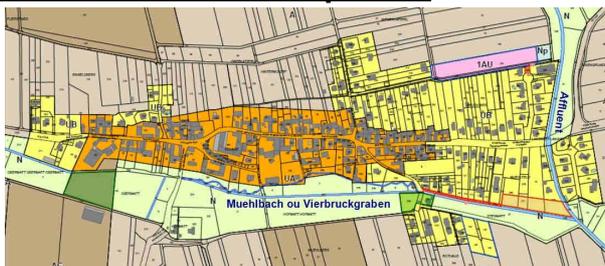
Réponse de la CAH

Ci-joint, extrait de la zone à dominante humide du Bas-Rhin. On constate que la parcelle n° 280 est classée en

« prairie humide » En conséquence la zone UB ne sera pas agrandie pour y intégrer la parcelle n° 280 dans sa totalité.



Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur



Comme exposé plus haut, je ne suis pas d'accord avec la CAH sur ce point car ses justifications du périmètre de la zone N ne sont pas convaincantes et qu'il y a "deux poids, deux mesures" entre les différents propriétaires. D'où mes recommandations déjà faites plus haut :

Recommandations (déjà faite plus haut) :

Classer en zone N la totalité des parcelles Section 12 N°140 - prévue en "AC", Section 14 N°299, N°296 et N°292 - prévues en "UB" (teintées en vert soutenu sur le plan ci-dessus) afin d'assurer la continuité écologique par la rive droite du Muehlbach (ou Vierbruckgraben).

Pour des raisons d'équité entre les propriétaires du village, classer en zone UB la totalité des parcelles Section 14 N°280, N°377, N°19 et N°285 (teintées en orange clair sur le plan ci-dessus).

Monsieur Francis VELTEN (annexe A5 - courrier de Dôme-avocats daté du 09-12-2019 concernant la SCI Yvette et Madame ZIMMER).

Ce courrier concerne les parcelles Section 2 N° 257 et 260 (à l'extrémité de la rue des Vignes). Il explique que ces parcelles sont à proximité immédiate d'habitations et desservies par les réseaux publics, qu'elles sont en continuité directe du tissu urbain, que leur classement en zone UB ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace et qu'elle est moins impactante que le projet de zone AU1. Il constate que les auteurs du projet voulaient classer ces parcelles en zone UB et estime que l'avis du

Préfet est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et qu'ils auraient dû écarter cet avis. Il estime que le classement en zone A de ces parcelles est contraire aux objectifs du rapport de présentation et du PADD. Il conclut en demandant le classement de ces deux parcelles en zone UB.

Réponse de la CAH

Ces deux parcelles ont fait l'objet d'une demande de dérogation préfectorale qui a été refusée. Or cette dérogation est obligatoire puisque la commune d'Olwisheim n'est pas couverte par un SCOT.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

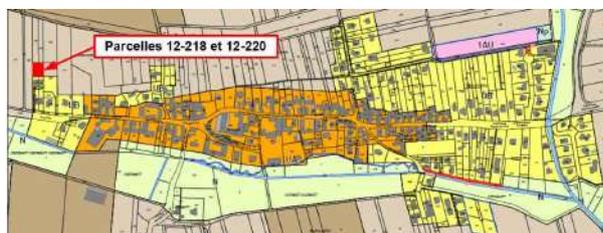


L'urbanisation de cette zone a été refusée par l'Arrêté Préfectoral du 15 mai 2019 et ne fait pas partie du périmètre défini par l'Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Il n'est donc pas possible de la classer en zone urbaine dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

Monsieur Yannick LE ROLLAND (page 5 du registre)

Il est propriétaire des parcelles 219, 217, 218, 220, 228 et 226. Demande la possibilité de construire une piscine ou un abri de jardin sur les parcelles 218-220 et qu'à cette fin elles soient classées UJ, N ou autre solution.



Réponse de la CAH :

Seul un classement en zone urbaine UB permettrait de répondre à la demande de M. LEROLLAND. En effet, les zones naturelles et les zones agricoles ne permettent pas d'autoriser des annexes à une habitation située en zone urbaine. Or une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'État aurait été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes. La zone Uj évoquée comme possibilité par M. LEROLLAND a fait l'objet d'une proposition auprès des services de l'État qui ont écartés cette solution.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Une piscine est effectivement une annexe à une habitation située en zone urbaine et ces deux parcelles ne faisant pas partie du périmètre défini par l'Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Il n'est donc pas possible de les classer en zone urbaine dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

Par contre, un abri de jardin est utile dans le cadre de cultures maraîchères. Des cultures maraîchères nécessitent des aménagements et un amendement des sols

(compost, etc) différents de champs destinés à la culture intensive. Il en va de même pour les vergers.

Je cite deux orientations du PADD : "Préserver les sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel en termes de biodiversité, notamment les espaces de jardins et de vergers", "Préserver la ceinture de vergers. Conserver certains espaces de jardin existant au sein du tissu urbain".

Concrètement, rien ne préserve les vergers et les jardins dans le projet de règlement du PLU. Pour palier à ce manque, je pense qu'il faudrait créer des zones A_{VM} (Vergers et cultures Maraîchères) comme il existent des zones "AC" et "AS". Les vergers et les cultures maraîchères sont en effet des espaces agricoles puisqu'on y cultive des fruits et des légumes. Le règlement y prévoyant la construction d'abris nécessaires à ces cultures spécifiques.

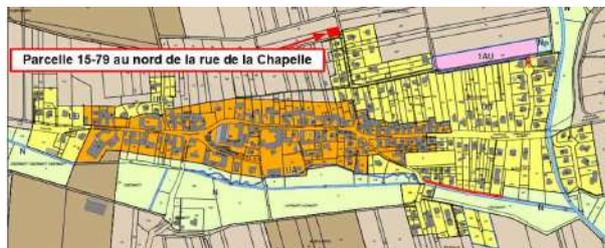
Recommandation :

Créer des zones A_{VM} (Vergers et cultures Maraîchères) dans le règlement du PLU afin de pouvoir préserver les vergers et jardins. D'y autoriser la construction d'abris nécessaires à ces cultures spécifiques.

Recommandation :

Classer en zone A_{VM} les parties des parcelles 12-218 et 12-220 situées en zone A.

Courrier de Monsieur Raphaël GITZ (Annexes A6 et A8) Concerne la parcelle section 15 N° 79 (à l'extrémité de la rue de la Chapelle). Il est propriétaire de cette parcelle et souhaite y construire une maison d'habitation sur une partie de celle-ci (7 ares). Il expose que sa parcelle est desservie par les réseaux et est située à proximité de plusieurs autres habitations et compare sa situation avec celle du quartier de la rue des Vignes. Il pense que son projet est cohérent avec les objectifs du projet de PLU. Il demande que ces 7 ares soient classés en zone UB.



Réponse de la CAH

Ce terrain n'a pas été classé en zone constructible car la CAH a estimé que le chemin rural qui longe les parcelles constitue une ligne de crête naturelle qu'il convient de ne pas dépasser en matière d'urbanisation (cf le bilan de la concertation). De plus, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'État aurait été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Cette question a déjà été évoquée plus haut par Monsieur JACOB. Cette parcelle ne fait pas partie du périmètre défini par l'Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Il n'est donc pas possible de la classer en zone urbaine dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

Courrier de Madame Martine GIZ (Annexes A7 et A9) Concerne la politique d'urbanisme de la commune. Elle souhaiterait que des parcelles actuellement prévues en zone A le soient en zone UB. Elle pense que les "dents creuses" ne seront pas bouchées avant plusieurs années. Elle conteste les avis des PPA et l'Arrêté Préfectoral. Elle constate qu'un permis de construire a été déposé pour 13 maisons sur la parcelle zone 2 N° 19 qui, selon elle, est une zone à dominante humide.

Demande le classement des parcelles n° 111, 202, 257 et 260, section 2, en zone constructible

Réponse de la CAH :

Ces 4 parcelles ont fait l'objet d'une demande de dérogation préfectorale qui a été refusée. Or cette dérogation est obligatoire puisque la commune d'Olwisheim n'est pas couverte par un SCOT.



Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

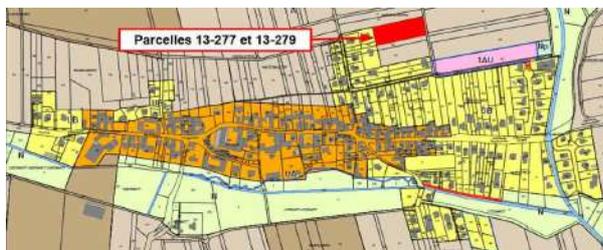
Il s'agit de la partie nord de la rue des Vignes. Cette question a déjà été évoquée plus haut par Monsieur JACOB. L'urbanisation de cette zone a été refusée par l'Arrêté Préfectoral du 15 mai 2019 et ne fait pas partie du périmètre défini par l'Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Il n'est donc pas possible de la classer en zone urbaine dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

Demande le classement des parcelles n° 277 et 279, section 13, en zone constructible

Réponse de la CAH :

Les parcelles ne sont pas desservies en voirie et en réseaux et ne peuvent donc pas être classées en zone urbaine. De plus, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'État auraient été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes.



Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

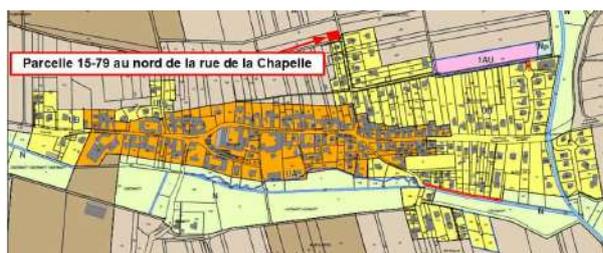
Ces parcelles ne font pas partie du périmètre défini par l'Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Il n'est donc pas possible de les classer en zone urbaine dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

Demande le classement de la parcelle n°79, section 15, en zone constructible

Réponse de la CAH :

Ce terrain n'a pas été classé en zone constructible car la CAH a estimé que le chemin rural qui longe les parcelles constitue une ligne de crête naturelle qu'il convient de ne pas dépasser en matière d'urbanisation (cf le bilan de la concertation). De plus, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de L'État aurait été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes.



Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Cette question a déjà été évoquée par Messieurs JACOB et GITZ. Cette parcelle ne fait pas partie du périmètre défini par l'Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limité. Il n'est donc pas possible de la classer en zone urbaine dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

Madame GITZ pense que les "dents creuses" ne seront pas bouchées avant plusieurs années. Elle conteste les avis des PPA et l'Arrêté Préfectoral. Elle constate qu'un permis de construire a été déposé pour 13 maisons sur la parcelle zone 2 N° 19 qui, selon elle, est une zone à dominante humide.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Dans une démocratie les évolutions domaniales, donc de l'urbanisme, se font au rythme du renouvellement des générations, c'est à dire sur plusieurs décennies. Un PLU donne des orientations. Ensuite il faut laisser du temps au temps. Il est donc logique que les dents creuses d'Olwisheim ne soient pas bouchées du jour au lendemain.

Les avis des PPA ont été pris en compte dans le présent rapport. Quant à l'Arrêté Préfectoral portant dérogation, il est incontournable.

D'une part, la parcelle 2-19 est teintée en jaune, c'est à dire "terre arable" sur le plan des zones humides. D'autre part, comme je l'écrivais plus haut, d'un point de vue technique il n'y pas de problème pour construire en zone humide et s'il s'agit de zones inondables le règlement du PLU peut prévoir la construction sur pilotis avec une lame d'air minimale au-dessus des plus hautes eaux afin de ne pas diminuer le volume de la zone d'expansion et de permettre le libre écoulement.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à ces remarques.

Courriers adressés au Commissaire Enquêteur hors permanence

Courrier de **Madame Frédérique GRANDJEAN**, daté du 10-12-2019, annexé au registre sous **N° A3bis**.

Dans ce courrier, Madame GRANDJEAN fait part de ses remarques et interrogations sur le projet de règlement écrit. Elle suggère un certain nombre d'améliorations dans sa rédaction afin d'en faciliter la compréhension.

Réponse de la CAH

Demande de précisions sur les définitions : Une clarification des définitions sera faite

Demande de modifications sur le règlement : Les modifications seront apportées

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Madame GRANDJEAN a fait une analyse minutieuse du projet de règlement et apporte des propositions de modification pertinentes pour l'améliorer. Elle apporte sa pierre au projet et il convient de l'utiliser.

Recommandation :

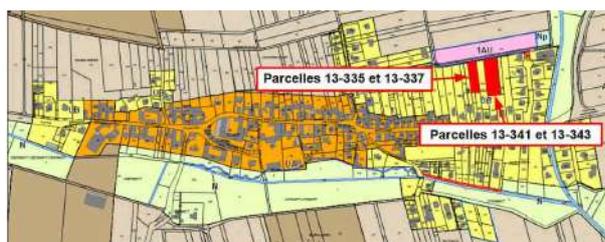
Revoir le texte du règlement en utilisant les propositions de modification contenues dans la lettre de Madame GRANDJEAN (annexe A3bis au registre) pour l'améliorer.

Courrier de **KS groupe**, daté du 12-12-2019, déposé en mairie par Monsieur KINTZ, annexé au registre sous **N° A10**

Ce courrier concerne les parcelles section 13 N° 335, 337, 341 et 343 en zone UB. Il demande que dans l'article 2.1.4 du projet de règlement, la profondeur constructible limite soit portée de 50 m à 70 m.

Réponse de la CAH

La règle de limitation de la profondeur constructible en zone UB est supprimée en raison de sa difficulté d'application et de sa limitation de constructibilité sur certains terrains pourtant classés en zone UB. La clarté de la règle qui fait référence à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique n'est pas établie.



Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Comme je l'ai exposé plus haut, il apparaît que la règle des 50 m est facilement contournable par la création d'une voie privée. Cette règle ne me semble donc pas efficace pour préserver des jardins au sein du tissu urbain. D'autre part elle est contraignante et ne favorise pas l'urbanisation des "dents creuses". En conséquence, j'ai recommandé d'abandonner la règle des 50 m et de trouver une autre solution pour préserver des espaces non construits au sein du tissu urbain.

Courrier de **Monsieur François et Madame Sylvie SPECHT**, daté du 10-12-2019, annexé au registre sous **N° A11**

Ce courrier fait suite à leur visite lors de la permanence du 29-11-2019 à Haguenau et concerne la parcelle section 14 N° 285. Le tracé projeté de la zone N réduit d'environ la moitié la surface constructible de leur terrain qu'il ont acheté au prix de la zone UB il y a 35 ans. Ils s'interrogent sur la façon dont a été établi le tracé de cette zone UB. Ils demandent une réduction de la largeur de cette zone N sur la rive gauche du Muehlbach (ou Vierbruckgraben) au lieu-dit Muehlfeld et un traitement plus équitable entre les différents propriétaires riverain de ce cours d'eau.

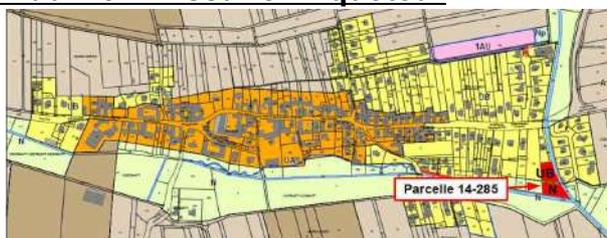
Réponse de la CAH

Plusieurs éléments ont conduit au tracé de la zone N tel que proposée :

- La délimitation de la zone à dominante humide,
- La prise en compte de l'altimétrie des terrains,
- La prise en compte de l'urbanisation existante.

La CAH maintient la délimitation de la zone naturelle

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur



Comme exposé plus haut, je ne suis pas d'accord avec la CAH sur ce point car ses justifications du périmètre de la zone N ne sont pas convaincantes et qu'il y a "deux poids, deux mesures" entre les différents propriétaires. D'où ma recommandation déjà faite plus haut :

Recommandations (déjà faites plus haut) :

Classer en zone N la totalité des parcelles Section 12 N°140 - prévue en "AC", Section 14 N°299, N°296 et N°292 - prévues en "UB" afin d'assurer la continuité écologique par la rive droite du Muehlbach (ou Vierbruckgraben).

Pour des raisons d'équité entre les propriétaires du village, classer en zone UB la totalité des parcelles Section 14 N°280, N°377, N°19 et N°285.

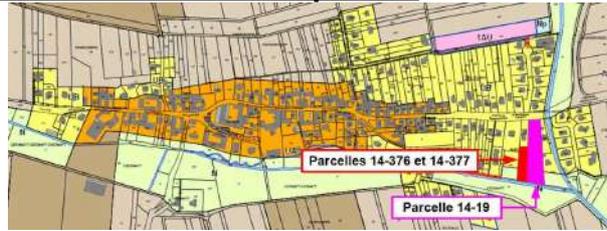
Courrier de **Monsieur Didier BERNHARDT**, daté du 10-12-2019, adressé par mél à la mairie, annexé au registre sous **N° A13**

Ce courrier concerne la parcelle section 14 N° 376 dont il est propriétaire et la parcelle section 14 N° 377 dont il est copropriétaire avec son frère Georges. Il a appris que la parcelle section 14 N° 19 allait être lotie et souhaiterait que ses deux parcelles puissent participer à cette action.

Réponse de la CAH

Ne concerne pas le PLU.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur



La création d'un lotissement sur la parcelle 14-19 est d'ordre privée. Il appartient donc à Monsieur BERNHARDT et son frère de prendre directement contact avec le propriétaire de cette parcelle.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

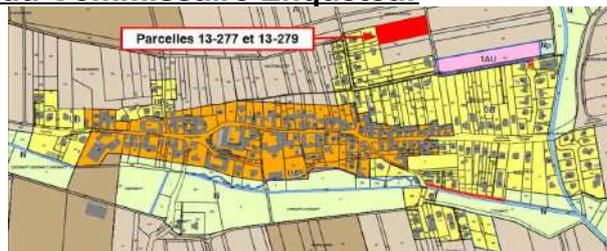
Courrier de **Dôme avocats**, pour le compte de **Monsieur Dominique GINTZ**, daté du 12-12-2019, annexé au registre sous **N° A14**.

Ce courrier concerne les parcelles section 13 N° 277 et 279 (lieu-dit Niederkatzfel). Ces parcelles sont situées à proximité de constructions d'habitation (rue de la Chapelle à l'ouest et rue des Jardins au sud), sont desservies par un chemin privé et les réseaux divers sont à proximité. Il demande que ces parcelles soient classées UB ou 1AU. Pour appuyer cette demande, il développe une argumentation juridique et explique que ce classement en zone UB ou 1AU est nécessaire pour atteindre les objectifs du PADD et du rapport de présentation.

Réponse de la CAH

Les parcelles ne sont pas desservies en voirie et en réseaux et ne peuvent donc pas être classées en zone urbaine. De plus, une dérogation préfectorale aurait été nécessaire pour classer ce terrain en zone urbaine et les arguments pour un refus des services de l'État auraient été les mêmes que pour l'extension de la zone UB au Nord de la rue des Vignes.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur



Cette question a déjà été examinée plus haut suite à une demande de Madame Martine GINTZ. Ces parcelles ne font pas partie du périmètre défini par l'Arrêté Préfectoral du 23 octobre 2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Il n'est donc pas possible de les classer en zone urbaine dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

Courrier de **Madame Laurence OBRECHT et Monsieur Pierre GOETZ**, daté du 13 décembre 2019, déposé sur le site "publilégal", annexé au registre sous **N° A15**.

Ils regrettent qu'une mauvaise publicité et des délais contraints ne leur aient pas permis de rencontrer le Commissaire Enquêteur. Ils attendaient d'être destinataires d'un

flyer qu'ils n'ont pas reçu. Ils demandent la prolongation de l'enquête publique et que la publicité en soit assurée..

Ils louent la parcelle section 17 N° 23 au lieu-dit Muehlberg. Cette parcelle est occupée par un verger et un potager et est aménagée. Cette parcelle leur fourni 80 % de leurs fruits et légumes et leurs sert à stocker du bois de chauffage. Elle est indispensable à leur économie familiale. Ils estiment que le classement en zone A ne correspond pas à la situation et demandent que le projet de règlement évolue de façon à protéger les vergers et jardins - en cohérence avec le PADD.

Ils estiment que le dossier ne traite pas la partie environnementale de façon suffisante et recensent les oublis. Enfin, ils recensent les incohérences entre le zonage et les objectifs du PADD

Demandent une prolongation de l'enquête publique et la distribution de flyer d'information

Réponse de la CAH :

Les mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme ont été réalisées (insertions presse et avis affiché en mairie et à la CAH)

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

La publicité légale et la durée de l'enquête sont conformes aux textes. Voir en annexe 1 au rapport (tome 4) la copie des certificats d'affichage de la CAH et de la Mairie ainsi que celles des parutions dans les annonces légales. Aucun texte législatif ni l'arrêté prescrivant l'enquête publique ne prévoient la distribution d'un flyer. L'affiche légale (A2 sur fond jaune) était affichée sur la porte de la mairie et visible de loin de l'extérieur.

De nombreuses personnes sont venues lors des permanences, ont rédigé des courriers ou ont consulté le site "publilégal" (voir tome 1, page 15 du présent rapport et la copie du compte rendu en annexe 2 au rapport - tome 4). Ce qui montre que la population a été correctement informée.

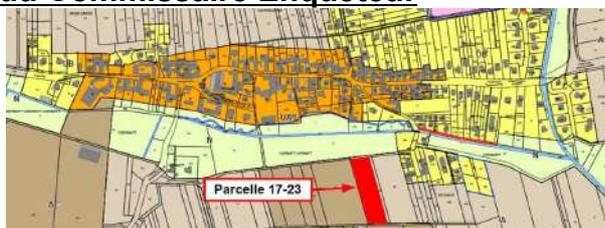
En conclusion : À mon avis il n'y a pas lieu de donner suite à cette demande. Toutefois, le Commissaire-Enquêteur n'ayant pas à se prononcer sur la légalité, il appartiendra à un juge de se prononcer le cas échéant.

Demandent à ce que la parcelle n° 23, section 17 soit classée en vergers

Réponse de la CAH :

Le classement en zone agricole au PLU n'empêche pas l'exploitation de la parcelle en qualité de verger. Ni la zone A, ni la zone N ne permettent d'autoriser l'implantation d'abri de jardin en dehors des zones urbaines. Enfin, la ceinture de verger mentionnée au PADD est celle située au Nord du village. Elle est complétée par la mise en place dans l'orientation d'aménagement et de programmation d'une haie en limite de la zone à urbaniser.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur



La question de la protection des vergers et cultures maraîchères a déjà été évoquée ci-dessus dans le cadre de la demande de Monsieur LEROLLAND :

"Des cultures maraîchères nécessitent des aménagements et un amendement des sols (compost, etc) différents de champs destinés à la culture intensive. Il en va de même pour les vergers.

Je cite deux orientations du PADD : "Préserver les sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel en termes de biodiversité, notamment les espaces de jardins et de vergers", "Préserver la ceinture de vergers. Conserver certains espaces de jardin existant au sein du tissu urbain".

Concrètement, rien ne préserve les vergers et les jardins dans le projet de règlement du PLU. Pour palier à ce manque, je pense qu'il faudrait créer des zones A_{VM} (Vergers et cultures Maraîchères) comme il existent des zones "AC" et "AS". Les vergers et les cultures maraîchères sont en effet des espaces agricoles puisqu'on y cultive des fruits et des légumes. Le règlement y prévoyant la construction d'abris nécessaires à ces cultures spécifiques."

En conclusion je recommandais de créer des zones A_{VM} (Vergers et cultures Maraîchères) dans le règlement du PLU afin de pouvoir préserver les vergers et jardins et d'y autoriser la construction d'abris nécessaires à ces cultures spécifiques.

Bien que la parcelle 17-23 cultivée par Madame Laurence OBRECHT et Monsieur Pierre GOETZ ne fasse partie ni du tissu urbain, ni de la ceinture de vergers, il serait regrettable que ce terrain aménagé en verger et bénéficiant d'un amendement des sols (compost, etc) différent des champs destinés à la culture intensive puisse être rendu à la culture intensive par la SAFER à l'occasion d'un changement de propriétaire. En conséquence, je pense qu'il faut le préserver de cette éventualité.

Recommandation :

Classer en zone A_{VM} la parcelle 17-23, située en zone A, afin de la préserver d'être rendue à la culture intensive par la SAFER à l'occasion d'un changement de propriétaire.

Relèvent l'incomplétude de l'évaluation environnementale

Réponse de la CAH :

La mission régionale d'autorité environnementale a estimé l'état initial de l'environnement intégré au rapport de présentation suffisant et n'a pas soumis le dossier à évaluation environnementale par décision du 17 septembre 2018

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Les Services de l'État qui ont examiné le dossier établi par OTE-Ingénierie sont parfaitement compétents et n'ont fait aucune remarque sur une éventuelle insuffisance de l'évaluation environnementale. De mon côté, j'estime que le dossier établi par OTE-Ingénierie est le résultat d'une étude sérieuse et de bonne qualité qui examine les divers aspects du projet et les conséquences qui en découlent.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette observation.

Indiquent que les surfaces agricoles constructibles sont trop importantes

Réponse de la CAH : Le code de l'Urbanisme prévoit la délimitation de zone agricole permettant de répondre aux besoins du monde agricole aussi la délimitation de la zone

agricole constructible s'est appuyée sur un diagnostic agricole en concertation avec la chambre d'agriculture

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

D'une part, l'article 1.2 – A du règlement encadre ce qui peut être construit en zone A et AC. D'autre part, les agriculteurs, dont chacun connaît les difficultés qu'ils traversent, ont besoin d'un maximum de surface cultivable et ils ne vont pas investir dans des constructions qui ne leur seraient pas strictement indispensables. En conséquence il n'y a aucun risque de voir la totalité des zones AC couvertes de constructions.

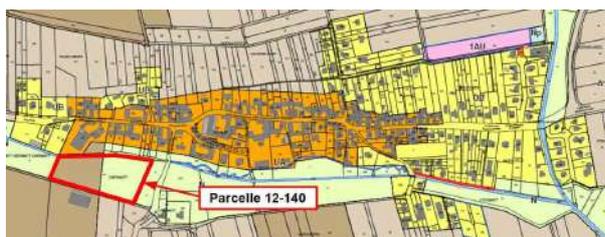
Comme il n'est pas possible aujourd'hui de prévoir à quel endroit exactement quel agriculteur aura besoin de quelle construction, il est nécessaire de laisser de la souplesse en prévoyant large pour les zones AC.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette observation.

Contestent la zone AC sur la parcelle cadastrée en section 12 n° 140

Réponse de la CAH :

Cette parcelle a été partiellement intégrée à la zone AC en raison de la présence de silos et une zone de phytobac sur le terrain.



Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

J'ai déjà évoqué plus haut le cas de la parcelle 12-140 : "D'un point de vue écologique, la continuité de la zone N n'est pas assurée dans le projet de PLU puisqu'elle est interrompue sur les deux rives à la fois juste avant le confluent pour l'affluent et en deux endroits pour le Muehlbach (ou Vierbruckgraben). Pour l'affluent, il s'agit de zones d'habitations déjà construites et il ne me paraît plus possible de rétablir la continuité écologique. Par contre cette continuité écologique est possible sur la rive droite du Muehlbach (ou Vierbruckgraben) : en classant "N" la totalité de la parcelle 140 (partiellement prévue en "AC" dans le projet) et les parcelles 299, 296 et 292, (prévues en "UB" dans le projet). Le fait que la parcelle 292 soit bâtie et que la parcelle 140 supporte des silos et une zone de phytobac ne doit pas empêcher leur classement "N". Il n'est pas demandé de démolir mais de sauver ce qui peut encore l'être pour assurer la continuité écologique le long du Muehlbach (ou Vierbruckgraben) en empêchant de nouvelles constructions. Ainsi, les parcelles 12 et 302 du lieu-dit Hofmatt sont prévues en zone N alors qu'elles sont déjà construites."

Et je conclus en recommandant de classer en zone N les parcelles : Section 12 N°140, Section 14 N°299, N°296 et N°292 afin d'assurer la continuité écologique par la rive droite du Muehlbach (ou Vierbruckgraben).

En conclusion : Je suis d'accord avec cette observation de Madame Laurence OBRECHT et Monsieur Pierre GOETZ. La demande de classement en zone N de la totalité de la parcelle 12-140 fait déjà l'objet d'une recommandation.

Contestent le classement zone agricole du cimetière et du verger école

Réponse de la CAH :

Le classement en zone agricole au PLU n'empêche pas l'exploitation de la parcelle en qualité de verger ni pour un cimetière. Ces équipements et aménagements publics ont été intégrés à la zone environnante pour éviter un pastillage par une micro zone d'équipements. De plus, les zones n'étant pas desservies par les réseaux le classement en zone urbaine n'est pas envisageable

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Il est préférable qu'un cimetière soit implanté en dehors des zones urbaines. D'une façon générale, les cimetières sont protégés par des lois et sont quasiment intouchables compte tenu de la difficulté des procédures pour en déplacer un. Le fait qu'un cimetière soit inclus dans une zone A n'est pas plus gênant qu'une route ou une ligne ferroviaire. La CAH a parfaitement raison de ne pas vouloir compliquer inutilement la PLU par une micro zone d'équipement.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande de création d'une micro-zone pour le cimetière.

En cohérence avec ce que j'ai recommandé plus haut, il est logique que je demande le classement du verger-école en zone A_{VM}

Recommandation :

Classer le verger-école en zone A_{VM}.

Contestent la présence d'habitations en zone ND

Réponse de la CAH : La délimitation de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour prendre en compte les habitations existantes à l'extérieur des zones urbaine est permis par le Code de l'Urbanisme.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Il s'agit de de constructions existantes qu'on ne va pas démolir. Le PLU est un outil qui permet d'orienter l'aménagement du territoire d'une commune. Les évolutions ne se réalisent que sur plusieurs décennies. Le classement en zone N d'un ensemble de constructions est destiné à limiter leur expansion et à empêcher de nouvelles constructions afin de préserver ce qui peut l'être.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU suite à cette demande.

Indiquent que les parcelles cadastrées en section 1 n° 235 et en section 14 n° 299 sont situées en zone inondable et les constructions contrarient l'écoulement des eaux

Réponse de la CAH :

Les parcelles 235 et 299 présentent une altimétrie qui leur permettent d'être situées hors d'eau.

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur



Il n'existe pas de carte des zones inondables pour Olwisheim. Par contre la CAH a fourni une carte des zones humides (voir plus haut) où les parcelles 1-235 et 14-299 sont teintées en vert clair, c'est à dire classées en prairies humides. D'ailleurs, d'autres parcelles que les deux citées par Madame Laurence OBRECHT et Monsieur Pierre GOETZ sont en zone UA ou UB alors qu'elles sont teintées en vert clair sur la carte des zones humides. Toutefois, comme je l'ai écrit plus haut, d'un point de vue technique il n'y a pas de problème pour construire en zone humide. Le quartier du Marais à Paris et une grande partie de Tunis ont été bâtis sur des marécages qui ont été remblayés. S'il s'agit de zones inondables (non répertoriées dans le cas particulier d'Olwisheim) le règlement du PLU peut prévoir la construction sur pilotis avec une lame d'air minimale au-dessus des plus hautes eaux afin de ne pas diminuer le volume de la zone d'expansion et de permettre le libre écoulement.

En ce qui concerne les constructions existantes, on ne va pas les démolir. D'une part nous ne disposons pas d'une carte des zones inondables (s'il en a à Olwisheim). D'autre part, compte tenu de la modestie du Muehlbach (ou Vierbruckgraben) et du dénivelé moyen entre Mittelshaeffolsheim et le point considéré (10m sur 1800 m, soit moins de 0,6% - source geoportail.gouv.fr), je ne pense pas que l'on risque une catastrophe majeure.

D'un point de vue écologique les situations de ces deux parcelles sont différentes. La parcelle 1-235 est située sur la rive gauche du Muehlbach (ou Vierbruckgraben) où, compte tenu de l'urbanisation existante, il ne me paraît plus possible de rétablir la continuité écologique. Par contre, cette continuité écologique est possible sur la rive droite du Muehlbach (ou Vierbruckgraben) en classant "N" la totalité de la parcelle 140 (partiellement prévue en "AC" dans le projet) et les parcelles 299, 296 et 292, (prévues en "UB" dans le projet). Ce que j'ai recommandé plus haut.

En conclusion : Il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet de PLU pour la parcelle 1-235. Par contre, la parcelle 14-299 fait partie de celles dont j'ai recommandé plus haut le classement en zone N pour rétablir la continuité écologique sur la rive droite du Muehlbach (ou Vierbruckgraben).

Demandent pourquoi les abords du Vierbruckgraben ne sont pas classés en corridor écologique

Réponse de la CAH : Les abords sont classés en zone naturelle et sont donc bien identifiés en corridor écologique (cf la page 145 du rapport de présentation).

Étude et conclusion du Commissaire Enquêteur

Cette question a déjà été évoquée plusieurs fois dans les lignes qui précèdent. Compte tenu de l'urbanisation existante sur la rive gauche du Muehlbach (ou Vierbruckgraben), il ne me paraît plus possible d'y rétablir la continuité écologique. Par contre, cette continuité écologique est possible sur la rive droite du Muehlbach (ou Vierbruckgraben) en classant "N" la totalité de la parcelle 140 (partiellement prévue en "AC" dans le projet) et les parcelles 299, 296 et 292, (prévues en "UB" dans le projet). Ce que j'ai recommandé plus haut.

En conclusion :

J'ai recommandé plus haut le classement en zone N de la totalité des parcelles situées sur la rive droite du Muehlbach (ou Vierbruckgraben) afin d'y rétablir la continuité écologique.

Avis du Commissaire Enquêteur sur le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Olwisheim

Globalement, le projet de PLU d'Olwisheim maîtrise le développement urbain de la commune en diversifiant l'offre de logements, en s'inscrivant dans une continuité de renouvellement urbain et de possibilité de densification de l'existant, en optimisant l'organisation urbaine et en évitant le mitage territorial et en préservant les milieux agricoles et en valorisant les ressources de la commune. Il préserve le cadre de vie, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux en maintenant la qualité de vie et le caractère architectural et urbain de la commune, en préservant et valorisant les espaces naturels et le paysage, en préservant, voire en développant, la biodiversité et en favorisant le développement durable de la commune. Enfin, il prévoit d'améliorer le fonctionnement du territoire en améliorant le développement et la lisibilité du réseau routier et des circulations douces, en développant l'activité économique de la commune, en maintenant l'offre en équipements et en loisirs et en développant les communications numériques. Lors de l'étude du dossier et suite à l'étude des observations du public il est apparu que des mises au point sont nécessaires sur tel ou tel point.

En conséquence **je suis favorable** à ce projet de Plan Local d'Urbanisme d'Olwisheim.

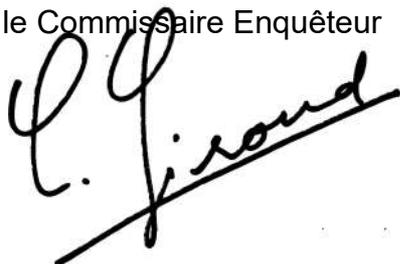
En recommandant

- Dans les documents du dossier, et en particulier dans le rapport de présentation, de rectifier le nom des cours d'eau : le Muehlbach (ou Vierbruckgraben) coule d'ouest en est au sud du village et le cours d'eau qui conflue avec lui à l'est du village n'a pas de nom (source carte IGN sur le site geoportail.gouv.fr).
- Si la règle des 50 m est maintenue dans le règlement définitif, de préciser qu'elle s'applique à toute construction principale quel que soit son rang.
- De préciser dans le règlement les caractéristiques des voies à partir desquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions (ouvertes à la circulation publique, un camion de ramassage des ordures ménagères doit pouvoir les parcourir et en ressortir sans avoir besoin de faire de marche arrière, etc).
- D'abandonner la règle des 50 m et trouver une autre solution pour préserver des espaces non construits au sein du tissu urbain.
- Modifier le texte de l'article 1.2.1-A par la substitution du terme "pâturage" au terme actuellement présent "d'unité foncière".
- Dans les articles 1.2 – A et 1.2 – N, de recenser les "usages et affectations des sols, constructions et activités" qui sont soumis à des conditions particulières et vérifier que ces conditions particulières sont bien précisées item par item.
- Dans les tableaux à double entrée des articles 1.1 – UA et UB, de recenser les constructions soumises à conditions et vérifier que ces conditions sont bien précisées item par item.
- De classer en zone N les parcelles : Section 12 N°140, Section 14 N°299, N°296 et N°292 afin d'assurer la continuité écologique par la rive droite du Muehlbach (ou Vierbruckgraben).
- Pour des raisons d'équité entre les propriétaires du village, de classer en zone UB la totalité des parcelles Section 14 N°280, N°377, N°19 et N°285.

- Afin de préserver un minimum de continuité écologique : de compléter dans le règlement les règles d'implantation par l'interdiction de toute nouvelle construction en dessous d'une distance minimale (voir l'avis de Madame la Sous-Préfète du 21 mai 2019) aux rives des cours d'eau et de compléter les définitions par celle de "rive".
- De créer des zones A_{VM} (Vergers et cultures Maraîchères) dans le règlement du PLU afin de pouvoir préserver les vergers et jardins. D'y autoriser la construction d'abris nécessaires à ces cultures spécifiques
- De classer en zone A_{VM} les parties des parcelles 12-218 et 12-220 situées en zone A.
- De revoir le texte du règlement en utilisant les propositions de modification contenues dans la lettre de Madame GRANDJEAN (annexe A3bis au registre) pour l'améliorer.
- De classer en zone A_{VM} la parcelle 17-23, située en zone A, afin de la préserver d'être rendue à la culture intensive par la SAFER à l'occasion d'un changement de propriétaire.
- De classer le verger-école en zone A_{VM} .

Fait à Bischwiller, le 11-01-2020

le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Giroud', written over a horizontal line.

Claude GIROUD

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

Décision N° E19000045 / 67 du 29/10-2019

Communauté d'Agglomérations de Haguenau

ENQUÊTE PUBLIQUE

Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim

Du lundi 25 novembre 2019 au vendredi 13 décembre 2019

**RAPPORT
CONCLUSIONS et AVIS**

Du Commissaire Enquêteur

Claude GIROUD

**Tome 4
Annexes**

ANNEXES

Annexe 1 - Publicité de l'enquête

- Certificat d'affichage de la CAH
- Certificat d'affichage de la Mairie d'Olwisheim
- DNA du 08-11-2019 page entière
- DNA du 08-11-2019 extrait
- L'Est Agricole du 08-11-2019 page entière
- L'Est Agricole du 08-11-2019 extrait
- DNA du 29-11-2019 page entière
- DNA du 29-11-2019 extrait
- L'Est Agricole du 29-11-2019 page entière
- L'Est Agricole du 29-11-2019 extrait

Annexe 2 – Site Publilégal

- Consultations
- Téléchargements

Annexe 3 - Observations écrites du public au cours de l'enquête

- Pages 2 à 6 du registre d'Olwisheim
- Annexes au registre
 - A 1
 - A 2
 - A 3
 - A 3 bis
 - A 5
 - A 6
 - A 7
 - A 8
 - A 9
 - A 10
 - A 11
 - A 12
 - A 13
 - A 14
 - A 15

Élaboration du PLU d'Olwisheim

Annexe 1 au rapport d'enquête publique

Publicité de l'enquête

HAGUENAU, le 12 décembre 2019



Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement

Affaire suivie par : Véronique SCHULTZ

Tél. : 03.88.90.67.71

Mél : veronique.schultz@agglo-haguenau.fr

Nos réf. : DUHE-2019-12-09-19027

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE HAGUENAU

Monsieur le Président

84 ROUTE DE STRASBOURG

BP 50244

67504 HAGUENAU CEDEX

Objet : PLU d'Olwisheim - enquête publique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Jean-Lucien NETZER, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, certifie par la présente que l'avis d'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Olwisheim a été affiché au panneau d'affichage des publications de la CAH du 8 novembre au 13 décembre 2019 inclus.

*Signature numérique de Jean-Lucien NETZER
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE HAGUENAU*

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président

Jean-Lucien NETZER



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Alain RHEIN, Maire d’Olwisheim, certifie par la présente que l’avis d’enquête publique sur l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme d’Olwisheim a été affiché au panneau d’affichage des publications de la commune du 8 novembre au 13 décembre inclus.

Le Maire,



Alain RHEIN

Annonces légales et judiciaires

avec eurolegales.com

Enquête publique

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU

Plan local d'urbanisme d'Olwisheim-Elaboration Avis d'enquête publique

Par arrêté communautaire du 4 novembre, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim pour une durée de 19 jours consécutifs, du **lundi 25 novembre 2019 à 9 h 00 au vendredi 13 décembre 2019 à 17 h 00**.

Les caractéristiques principales du projet de PLU d'Olwisheim sont les suivantes :

- Favoriser la diversité du part de logements permettant de maintenir et d'accueillir la population jeune sur le territoire,
- Favoriser la mixité des fonctions en visant au maintien et au développement sur la commune d'activités diversifiées,
- Préserver la coulée verte le long du Vierbrückgraben et du Muehlbach dans un souci environnemental et de gestion des risques d'inondation,
- Trouver un équilibre entre l'ouverture de zones à urbaniser permettant de répondre aux objectifs précités et de préservation de l'activité agricole.

Au terme de l'enquête, le projet de plan local d'urbanisme d'Olwisheim, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints aux dossiers d'enquête publique unique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire. Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné M. Claude GIROUD en qualité de commissaire enquêteur.

Par décision du 17 septembre 2018 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé le PLU d'Olwisheim de l'évaluation environnementale au cas par cas.

Le siège de l'enquête est à la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera consultable à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau et à la mairie d'Olwisheim pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à la mairie d'Olwisheim aux jours et aux horaires suivants :

- **Lundi 25 novembre 2019** de 9h à 12h, à la mairie d'Olwisheim,
- **Vendredi 29 novembre 2019** de 14h à 17h, en salle 22 de l'hôtel de ville de Haguenau,
- **Jeudi 5 décembre 2019** de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim,
- **Vendredi 13 décembre 2019** de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'adresse suivante

www.agglohaguenau.fr et sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site **www.publilegal.fr** (<http://www.publilegal.fr>)

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- par voie postale au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'attention du Commissaire enquêteur - projet de PLU d'Olwisheim - 84 route de Strasbourg - BP 50244 - 67504 HAGUENAU Cedex ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : **plu-olwisheim@enquetepublique.net**

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie d'Olwisheim et à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Les observations et propositions pourront également être déposées sur le registre dématérialisé disponible sur le site **www.publilegal.fr**

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et sur le site **www.publilegal.fr**, pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

L'autorité responsable du projet de PLU est la Communauté d'Agglomération de Haguenau, représentée par son Vice-Président, Jean-Lucien NETZER et dont le siège administratif est situé à 84 route de Strasbourg - 67504 HAGUENAU Cedex.

178350000

Le F
aux
recu
les t

Le r
lang
l'adr
http
pre
tran

L'int
suiv

Vos
aller
l'adr
Lan
Rhei

Afin
tiens
rue

178385

Ré

Par arr
le pro
Lauterl
Scheib
2019 à

Les arr
- de c
Lauterl
- de va
- de s'i
de Karl

Au tern
joints a
commi

Monssi
de Roj
Présidi

Le dos
access
d'ouve
- Lund
- Jeud

Ouvert
le jeud
Ferme
2 janvi

Le dos
inform
ci-dess
Les mi

Enquête publique

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU

Plan Local d'Urbanisme d'Olwisheim - Elaboration

Par arrêté communautaire du 4 novembre, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim pour une durée de 19 jours consécutifs, du **lundi 25 novembre 2019 à 9 h 00 au vendredi 13 décembre 2019 à 17 h 00**.

Les caractéristiques principales du projet de PLU d'Olwisheim sont les suivantes :
- Favoriser la diversité du part de logements permettant de maintenir et d'accueillir la population jeune sur le territoire ; - Favoriser la mixité des fonctions en visant au maintien et au développement sur la commune d'activités diversifiées ; - Préserver la coulée verte le long du Vierbru ckgraben et du Muehlbach dans un souci environnemental et de gestion des risques d'inondation ; - Trouver un équilibre entre l'ouverture de zones à urbaniser permettant de répondre aux objectifs précités et de préservation de l'activité agricole.

Au terme de l'enquête, le projet de plan local d'urbanisme d'Olwisheim, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints aux dossiers d'enquête publique unique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné M. Claude GIROUD en qualité de commissaire enquêteur.

Par décision du 17 septembre 2018 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé le PLU d'Olwisheim de l'évaluation environnementale au cas par cas. Le siège de l'enquête est à la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera consultable à la Communauté d'Agglomération de Haguenau – Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement – 2 rue des Chevaliers à Haguenau et à la mairie d'Olwisheim pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique à la Communauté d'Agglomération de Haguenau – Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement – 2 rue des Chevaliers à Haguenau.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à la mairie d'Olwisheim aux jours et aux horaires suivants :

- **Lundi 25 novembre 2019 de 9h à 12h, à la mairie d'Olwisheim**
- **Vendredi 29 novembre 2019 de 14h à 17h, en salle 22 de l'hôtel de ville de Haguenau**
- **Jeudi 5 décembre 2019 de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim**
- **Vendredi 13 décembre 2019 de 14h à 14h, à la mairie d'Olwisheim.**

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'adresse suivante www.agglolahuenau.fr et sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site www.publilegal.fr (<http://pluolwisheim.enquetepublique.net>)

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions : - par voie postale au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'attention du Commissaire enquêteur – projet de PLU d'Olwisheim – 84 route de Strasbourg – BP 50244 – 67504 HAGUENAU Cedex ; - par courrier électronique à l'adresse suivante : plu-olwisheim@enquetepublique.net

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie d'Olwisheim et à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Les observations et propositions pourront également être déposées sur le registre dématérialisé disponible sur le site www.publilegal.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et sur le site www.publilegal.fr, pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

L'autorité responsable du projet de PLU est la Communauté d'Agglomération de Haguenau, représentée par son Vice-Président, Jean-Lucien NETZER et dont le siège administratif est situé à 84route de Strasbourg – 67504 HAGUENAU Cedex.

Enquête publique

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU

Plan local d'urbanisme d'Olwisheim-Elaboration Avis d'enquête publique

Par arrêté communautaire du 4 novembre, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim pour une durée de 19 jours consécutifs, du lundi 25 novembre 2019 à 9 h 00 au vendredi 13 décembre 2019 à 17 h 00.

Les caractéristiques principales du projet de PLU d'Olwisheim sont les suivantes :

- Favoriser la diversité du part de logements permettant de maintenir et d'accueillir la population jeune sur le territoire.
- Favoriser la mixité des fonctions en visant au maintien et au développement sur la commune d'activités diversifiées.
- Préserver la coulée verte le long du Vierbrückgraben et du Muehlbach dans un souci environnemental et de gestion des risques d'inondation.
- Trouver un équilibre entre l'ouverture de zones à urbaniser permettant de répondre aux objectifs précités et de préservation de l'activité agricole.

Au terme de l'enquête, le projet de plan local d'urbanisme d'Olwisheim, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints aux dossiers d'enquête publique unique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire. Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné M. Claude GILLOUD en qualité de commissaire enquêteur. Par décision du 17 septembre 2018 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé le PLU d'Olwisheim de l'évaluation environnementale au cas par cas. Le siège de l'enquête est à la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera consultable à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau et à la mairie d'Olwisheim pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à la mairie d'Olwisheim aux jours et aux horaires suivants :

- **Lundi 25 novembre 2019** de 9h à 12h, à la mairie d'Olwisheim.
- **Vendredi 29 novembre 2019** de 14h à 17h, en salle 22 de l'hôtel de ville de Haguenau.
- **Jeudi 5 décembre 2019** de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim.
- **Vendredi 13 décembre 2019** de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim.

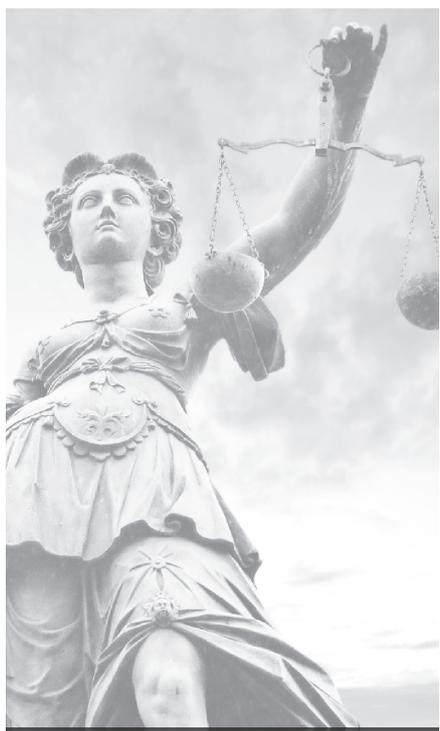
Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'adresse suivante www.agglohaguenau.fr et sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site www.pubilegal.fr (<http://pluolwisheim.enquetepublique.net>)

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- par voie postale au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'attention du Commissaire enquêteur - projet de PLU d'Olwisheim - 84 route de Strasbourg - BP 50244 - 67504 HAGUENAU Cedex ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : plu-olwisheim@enquetepublique.net

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie d'Olwisheim et à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Les observations et propositions pourront également être déposées sur le registre dématérialisé disponible sur le site www.pubilegal.fr. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et sur le site www.pubilegal.fr, pendant un an après la date de clôture de l'enquête. L'autorité responsable du projet de PLU est la Communauté d'Agglomération de Haguenau, représentée par son Vice-Président, Jean-Lucien NETZER et dont le siège administratif est situé à 84 route de Strasbourg - 67504 HAGUENAU Cedex.

178912300



Confiez vos publications légales et judiciaires aux DNA, un journal de grande diffusion

Carnet de famille

Anniversaire - Souvenir



3^e ANNIVERSAIRE

« Ne meurent que ceux que l'on oublie. »

Virginie KUSTER

Déjà trois ans que tu nous as quittés mon ange
Tu nous manques chaque jour davantage
Du haut de ton étoile la plus brillante,
continue à veiller sur nous tous
et surtout sur Diego, ton petit miracle
Nous t'aimons mon cœur

Une messe sera célébrée le **samedi 14 décembre 2019, à 18 h, en l'église catholique de Weislingen.**
Nous aurons aussi une pensée pour ton frère Geoffrey, ton tonton Bernard et tata Gaby.

Merci à vous tous qui ne l'avez pas oubliée et qui fleurissez sa tombe. Que Dieu vous protège.

Diego, papa, maman, ton frère et toute la famille

Tiefenbach, Struth

97020300

Faire-part de décès

Monsieur Roland MULLER, son époux
Patricia et René GEBUS
Gille MULLER,
ses enfants et conjoint
Mauro, Eric, Maël, Loïs,
ses petits-enfants
Loan, son arrière-petit-fils
Les familles parentes, alliées et amis

ont la profonde tristesse de faire part du décès de

Madame Arlette MULLER
née SCHOULTZ

enlevée à leur tendre affection le 26 novembre 2019, à l'âge de 79 ans.

67760 Gamsbheim

La cérémonie religieuse aura lieu le **lundi 2 décembre 2019, à 14 h 30, en l'église paroissiale de Gamsbheim.**
Selon sa volonté, son corps sera crématisé.

Ni fleurs ni plaques, mais des dons en faveur de la recherche sur le cancer pourront être déposés.

Nous remercions toutes les personnes qui s'associent à notre peine et tout particulièrement les médecins et le personnel soignant de la clinique de la Toussaint pour leur dévouement.

CET AVIS TIENT LIEU DE FAIRE-PART ET DE REMERCIEMENTS

97020300

Pascal, Sylviane, Christophe,
leurs conjoints, enfants et petits-enfants
ont la profonde douleur de faire part du décès de

Monsieur Joseph BONNET
dit « Bonnet Sepp »

enlevé à leur tendre affection le 26 novembre 2019, à l'âge de 82 ans.

67250 Schœnenbourg

La cérémonie religieuse aura lieu le **samedi 30 novembre 2019, à 14 h 30, en l'église de Schœnenbourg.**

Ni fleurs ni plaques

Une urne sera mise à disposition pour des dons.

CET AVIS TIENT LIEU DE FAIRE-PART ET DE REMERCIEMENTS

Pompes funèbres MORITZ
Durrenbach - 03 88 90 20 31

97020300



« Repose en paix, jamais tu ne seras oubliée. »

Madame
Nicole DIEMER

notre très chère sœur, belle-sœur nous a quittés brutalement sans avoir pu nous dire au revoir.

De la part de Charles, son frère
Christiane, Jeannette, Monique, ses sœurs

97020300



Isabelle et Frédéric DUCHMANN
Marie, Franck et Marcel
Hélène et Laurent
Elise et Antoine
Les familles parentes et alliées
Les voisins

ont le triste devoir de vous annoncer que

Madame
Marie-Louise DUCHMANN
née ZARLI

les a quittés le 26 novembre 2019, à l'âge de 90 ans.

La cérémonie religieuse aura lieu le **lundi 2 décembre 2019, à 14 h 30, en l'église protestante de Pfaffenhoffen.**

Les fleurs et couronnes peuvent être remplacées par des dons au profit de la paroisse protestante et de la fondation du Sonnenhof.

La famille remercie chaleureusement toutes les personnes qui ont permis à « Liesel » de vivre seule à la maison jusqu'à la fin de sa vie.

CET AVIS TIENT LIEU DE FAIRE-PART ET DE REMERCIEMENTS

97020300



Nous avons l'immense douleur de faire part du décès de

Monsieur
Charles URSENBACH

notre cher et regretté frère, beau-frère, oncle, cousin, parent et ami, enlevé à notre tendre affection le 26 novembre 2019, à l'âge de 52 ans.

Les familles en deuil :
URSENBACH, RAUSCHER, MATTER, GROSS, parentes et alliées

La cérémonie religieuse aura lieu le **samedi 30 novembre 2019, à 14 h, en l'église protestante de Wimmenau.**

La famille remercie toutes les personnes qui s'associent à sa grande peine.

CET AVIS TIENT LIEU DE FAIRE-PART ET DE REMERCIEMENTS

Pompes Funèbres Sainte-Barbe
Monsviller - 03 88 91 11 80

97020300

LE PRÉSIDENT
ET LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'AAPEI DE SAVERNE
LA DIRECTRICE DE L'ESAT ET LES MEMBRES DU PERSONNEL
LES TRAVAILLEURS DE L'ESAT DE SAVERNE
ET DE L'EA OPTIMAL

ont la grande tristesse de faire part du décès de

Monsieur
Charles URSENBACH

Travailleur à l'ESAT de Saverne

Profondément touchés par sa disparition, nous saurons garder le souvenir ému de sa gentillesse et de sa générosité.

Travailleur assidu, son sourire et son humour nous manqueront.

Nos pensées vont à sa famille, à ses amis et à Stéphanie auxquels nous témoignons notre sincère et profonde sympathie.

97020300

L'ENSEMBLE DES MEMBRES DE L'AAPPMA
DE SAVERNE

a appris avec grande tristesse le décès de

Monsieur
Charles URSENBACH

Membre actif

Nos pensées se tournent vers la famille et ses proches.

Nous nous associons à leur peine dans cette douloureuse épreuve.

97020300

Enquête publique

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE HAGUENAUPlan local d'urbanisme d'Olwisheim-Elaboration
Avis d'enquête publique

Par arrêté communautaire du **4 novembre**, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim pour une durée de 19 jours consécutifs, du **lundi 25 novembre 2019 à 9 h 00 au vendredi 13 décembre 2019 à 17 h 00**.

Les caractéristiques principales du projet de PLU d'Olwisheim sont les suivantes :

- Favoriser la diversité du parc de logements permettant de maintenir et d'accueillir la population jeune sur le territoire,
- Favoriser la mixité des fonctions en visant au maintien et au développement sur la commune d'activités diversifiées,
- Préserver la coulée verte le long du Vierbrückgraben et du Muehlbach dans un souci environnemental et de gestion des risques d'inondation,
- Trouver un équilibre entre l'ouverture de zones à urbaniser permettant de répondre aux objectifs précités et de préservation de l'activité agricole.

Au terme de l'enquête, le projet de plan local d'urbanisme d'Olwisheim, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints aux dossiers d'enquête publique unique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire. Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné M. Claude GIROUD en qualité de commissaire enquêteur.

Par décision du 17 septembre 2018 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé le PLU d'Olwisheim de l'évaluation environnementale au cas par cas.

Le siège de l'enquête est à la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera consultable à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau et à la mairie d'Olwisheim pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à la mairie d'Olwisheim aux jours et aux horaires suivants :

- **Lundi 25 novembre 2019** de 9h à 12h, à la mairie d'Olwisheim,
- **Vendredi 29 novembre 2019** de 14h à 17h, en salle 22 de l'hôtel de ville de Haguenau,
- **Jeuudi 5 décembre 2019** de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim,
- **Vendredi 13 décembre 2019** de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'adresse suivante

www.agglohaguenau.fr et sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site www.publilegal.fr (<http://pluolwisheim.enquetepublique.net>)

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- par voie postale au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'attention du Commissaire enquêteur - projet de PLU d'Olwisheim - 84 route de Strasbourg - BP 50244 - 67504 HAGUENAU Cedex ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : plu-olwisheim@enquetepublique.net

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie d'Olwisheim et à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Les observations et propositions pourront également être déposées sur le registre dématérialisé disponible sur le site www.publilegal.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et sur le site www.publilegal.fr, pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

L'autorité responsable du projet de PLU est la Communauté d'Agglomération de Haguenau, représentée par son Vice-Président, Jean-Lucien NETZER et dont le siège administratif est situé à 84 route de Strasbourg - 67504 HAGUENAU Cedex.

C

Ann



Une m
en l'ég
Nous a
tonton
Merci
sa tom
Diego,

Fair

Monsi
Patrici
Gilles l
ses er
Maud,
ses pé
Loan,
Les fa

ont la j

A

enlevé
à l'âge

La cér
à 14 h
Selon

Ni fleu
le can

Nous i
prises
soigns

BILAN			
ACTIF	BILAN AU 31 DECEMBRE 2018	PASSIF	
Caisse banques centrales CCP	576.418,69	Dettes établissements de crédit	164.379.416,06
Crédits établissements de crédit	217.064.397,38	Comptes créditeurs de la clientèle	175.023.102,00
Opération avec la clientèle	146.000.421,39	Autres comptes de passif	1.431.023,09
Immobilisations	18.011.145,15	Provisions pour risques et charges	3.327.725,24
Amortissements d'actifs	1.108.533,40	Fonds propres	37.795.577,80
		Résultat de l'exercice	694.071,82
Total	382.760.916,01	Total	382.760.916,01
Sociétaires : Etat début 2018 : 5.412, Adhérents : 239, Sortants : 244, Etat fin 2018 : 5.407.			
Capital social : Montant début 2018 : 13.517.946 € Montant fin 2018 : 14.681.225 €			
Montant de la responsabilité de l'ensemble des sociétaires de la caisse à début 2018 : 13.485.756 € Montant de la responsabilité de l'ensemble des sociétaires de la caisse à fin 2018 : 14.428.930 €			
* CASSE DE CREDIT MUTUEL A. C. à s. r. l. * BICISOLCO ET ENVIRONNÉS 67240 BICSHWILLER CHATELAIN Pierre, KUNTZEL Jean-Claude, FERFOURI Aimé			

Retrouvez l'Est Agricole et Viticole sur internet www.est-agricole.com

DIVERS

Enquête publique

COMMUNE D'ERNOLSHEIM-LES-SAVERNE

Révision du Plan d'Occupation des Sols pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal du 13/11/2019, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme pour une durée de 36 jours consécutifs, du **lundi 16 décembre 2019 à 14h30 au lundi 20 janvier 2020 à 17h30**.

Les caractéristiques principales du projet sont : - aménager de manière responsable et durable le territoire d'Ernolsheim-les-Saverne en offrant un cadre de vie agréable à ses habitants ; - permettre une légère croissance de la population communale en préservant le cadre de vie, veiller à la préservation de la qualité patrimoniale bâtie et porter une attention particulière à la conservation du patrimoine bâti du village, préserver la qualité environnementale du territoire et ses paysages ; - organiser le développement de la commune pour offrir un territoire accueillant pour tous ; favoriser une pratique douce du territoire, assurer la pérennité des activités économiques et agricoles existantes et autoriser l'installation de nouvelles activités économiques et agricoles sur le territoire ; - modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain ; privilégier une démarche de densification de l'enveloppe urbaine, modérer la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels.

Au terme de l'enquête, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal. Monsieur GISSWALD Roger, Commandant de gendarmerie retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le siège de l'enquête sera la Mairie d'Ernolsheim-les-Saverne.

Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique en mairie d'Ernolsheim-les-Saverne, aux mêmes jours et heures que ci-dessus. Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet du prestataire LEGALCOOM, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.com>

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie les :
- **Lundi 16 décembre 2019 de 14h30 à 17h30**
- **Samedi 28 décembre 2019 de 9h00 à 12h00**
- **Vendredi 03 janvier 2020 de 14h00 à 17h00**
- **Mardi 07 janvier 2020 de 17h00 à 20h00**
- **Lundi 20 janvier 2020 de 14h30 à 17h30**

Pendant le délai de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions ; - soit en les consignait sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie ; - soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, rue Principale 67330 ERNOLSHEIM-LES-SAVERNE ; - soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plu-ernolsheimles-saverne@registre-dematerialise.com

L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur » ; - soit en les consignait sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.com>

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie pendant un an après la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la commune pendant la même durée. L.P.U. comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation.

L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

L'autorité responsable du projet de révision est la commune d'Ernolsheim-les-Saverne, représentée par son Maire, Monsieur Alfred INGWEILER et dont le siège administratif est situé à Rue Principale 67330 ERNOLSHEIM-LES-SAVERNE. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

Par arrêté municipal du 24/10/2019, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan d'occupation des sols intercommunal de Lauterbourg-Scheibenhart valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Scheibenhart pour une durée de 40 jours consécutifs, du **jeudi 28 novembre 2019 à 13h30 au lundi 6 janvier 2020 à 12h00**.

Les ambitions principales sont : - de concrétiser le dynamisme potentiel de l'urbain Scheibenhart / Lauterbourg ; - de valoriser le cadre de vie ; - de s'appuyer sur la proximité relative, en train et en voiture, des agglomérations de Karlsruhe et Strasbourg.

Au terme de l'enquête, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal. Monsieur Gilbert RINCKEL, Conseiller en gestion d'entreprise et Maire Honoraire de Roppenheim, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné M. Claude GIROUD en qualité de commissaire enquêteur.

Par décision du 17 septembre 2018 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé le PLU d'Owisheim de l'évaluation environnementale au cas par cas. Le siège de l'enquête est à la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera consultable à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau et à la mairie d'Owisheim pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à la mairie d'Owisheim aux jours et aux horaires suivants :

- **Lundi 25 novembre 2019 de 9h à 12h, à la mairie d'Owisheim**
- **Vendredi 29 novembre 2019 de 14h à 17h, en salle 22 de l'hôtel de ville de Haguenau**
- **Jeu 5 décembre 2019 de 14h à 17h, à la mairie d'Owisheim**
- **Vendredi 13 décembre 2019 de 14h à 14h, à la mairie d'Owisheim.**

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'adresse suivante www.agglo.haguenau.fr sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site [www.pluowisheim.enquete-publique.net](http://pluowisheim.enquete-publique.net)

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions ; - par voie postale au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'attention du Commissaire enquêteur - projet de PLU d'Owisheim - 84 route de Strasbourg - BP 50244 - 67504 HAGUENAU Cedex - par courrier électronique à l'adresse suivante : plu-owisheim@enquete-publique.net

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie d'Owisheim et à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Les observations et propositions pourront également être déposées sur le registre dématérialisé accessible sur le site www.pluowisheim.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et sur le site www.pluowisheim.fr, pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

L'autorité responsable du projet de PLU est la Communauté d'Agglomération de Haguenau, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Lucien NEITZER et dont le siège administratif est situé à 84route de Strasbourg - 67504 HAGUENAU Cedex.

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU BAS-RHIN

Institution d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur les communes de Dorsheim et Molsheim

Lors de sa séance du 4 novembre 2019, la Commission permanente du Conseil Départemental a instauré, en accord avec les communes concernées et le représentant de l'état dans le Bas-Rhin, une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Cette disposition, prise en application des articles L.215-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, a pour but de permettre la préservation de ce milieu remarquable. Elle entraîne l'obligation pour tous les propriétaires découlant de l'article 215-1 de l'acte de vente d'acquiescer à la vente onéreux un bien situé dans cette zone, d'en faire la déclaration au Président du Conseil Départemental.

La délibération ainsi que les plans de délimitation et de situation correspondants peuvent être consultés au : **Conseil Départemental du Bas-Rhin**, Hôtel du Département, Place du Quartier Blanc, 67964 STRASBOURG Cedex 9

Ainsi que dans les communes de Dorsheim et Molsheim.

SCP Laurent et Olivier RITTER, Notaires associés
2 rue des Aulnes
67300 WOERTH
Tél. 03 88 99 30 03

ENVOI EN POSSESSION

Par testament olographe en date à GUNDERSHOFFEN le 6 juin 2015, Monsieur Georges RINCKEL, son vivant, retraité, demeurant à GUNDERSHOFFEN, 3 rue des Prés, décédé le 8 septembre 2019 à NIEDERBRONN LES BAINS, a institué un légataire universel. Ce testament a été déposé au rang des minutes de Maître Laurent RITTER, notaire associé à 67360 WOERTH, 2 rue des Aulnes, notaire chargé du règlement de la succession.

Pour insertion, Me Laurent RITTER, notaire associé.

Enquête publique

COMMUNE DE SCHEIBENHART

Révision du Plan d'Occupation des Sols intercommunal de Lauterbourg-Scheibenhart valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Scheibenhart

Par arrêté municipal du 24/10/2019, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan d'occupation des sols intercommunal de Lauterbourg-Scheibenhart valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Scheibenhart pour une durée de 40 jours consécutifs, du **jeudi 28 novembre 2019 à 13h30 au lundi 6 janvier 2020 à 12h00**.

Les ambitions principales sont : - de concrétiser le dynamisme potentiel de l'urbain Scheibenhart / Lauterbourg ; - de valoriser le cadre de vie ; - de s'appuyer sur la proximité relative, en train et en voiture, des agglomérations de Karlsruhe et Strasbourg.

Au terme de l'enquête, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal. Monsieur Gilbert RINCKEL, Conseiller en gestion d'entreprise et Maire Honoraire de Roppenheim, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné M. Claude GIROUD en qualité de commissaire enquêteur.

Par décision du 17 septembre 2018 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé le PLU d'Owisheim de l'évaluation environnementale au cas par cas. Le siège de l'enquête est à la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera consultable à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau et à la mairie d'Owisheim pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à la mairie d'Owisheim aux jours et aux horaires suivants :

- **Lundi 25 novembre 2019 de 9h à 12h, à la mairie d'Owisheim**
- **Vendredi 29 novembre 2019 de 14h à 17h, en salle 22 de l'hôtel de ville de Haguenau**
- **Jeu 5 décembre 2019 de 14h à 17h, à la mairie d'Owisheim**
- **Vendredi 13 décembre 2019 de 14h à 14h, à la mairie d'Owisheim.**

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'adresse suivante www.agglo.haguenau.fr sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site [www.pluowisheim.enquete-publique.net](http://pluowisheim.enquete-publique.net)

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions ; - par voie postale au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'attention du Commissaire enquêteur - projet de PLU d'Owisheim - 84 route de Strasbourg - BP 50244 - 67504 HAGUENAU Cedex - par courrier électronique à l'adresse suivante : plu-owisheim@enquete-publique.net

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie d'Owisheim et à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Les observations et propositions pourront également être déposées sur le registre dématérialisé accessible sur le site www.pluowisheim.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et sur le site www.pluowisheim.fr, pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

L'autorité responsable du projet de PLU est la Communauté d'Agglomération de Haguenau, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Lucien NEITZER et dont le siège administratif est situé à 84route de Strasbourg - 67504 HAGUENAU Cedex.

Enquête publique

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OUTRE-FORET

Par arrêté communal du 24/10/2019, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Surbourg pour une durée de 20 jours consécutifs, du **lundi 25 novembre 2019 à 9h00 au samedi 14 décembre 2019 à 12h00**.

L'objet de la modification consiste en la transformation de la zone ZAUX en 1AUX, évolution concernant une superficie de 1,9 hectares.

Au terme de l'enquête, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal. Monsieur Jean Gabriel NEUSCH, Directeur d'école et Secrétaire de Mairie à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le siège de l'enquête sera la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt et à la mairie de Surbourg et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

Communauté de Communes de l'Outre-Forêt, située 4 rue de l'Ecole - 67250 HOHWILLER :

- **Lundi, jeudi, 9h00 à 12h00 et 13h30 à 17h00**
- **Mardi, 9h30 à 17h00**
- **Mercredi, vendredi, 9h00 à 12h00 et 13h30 à 16h00**

Mairie de Surbourg, située 2 rue du Général de Gaulle - 67250 SURBOURG :

- **Lundi, mercredi et vendredi, 9h00 à 12h00 et 14h00 à 18h00**
- **Mardi et jeudi, 9h00 à 12h00**

Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête le samedi 14 décembre 2019 de 9h00 à 12h00.

Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique au siège de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt, à l'adresse suivante : www.cc-outreforet.fr

Le commissaire enquêteur recevra le public :

- **À la mairie de Surbourg :**
 - **Lundi 25 novembre 2019 de 9h00 à 12h00**
 - **Samedi 14 décembre 2019 de 9h00 à 12h00**
- **À la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt :**
 - **Lundi 5 décembre 2019 de 14h00 à 17h00**

Pendant le délai de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions ; - soit en les consignait sur un des registres d'enquête coté et paraphés par le commissaire enquêteur et déposés au siège de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt et à la mairie de Surbourg ; - soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la Communauté de Communes, site 4 rue de l'Ecole - 67250 HOHWILLER ; - soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : contact@cc-outreforet.fr

L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur »

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, au siège de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt et à la mairie de Surbourg pendant un an après la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt pendant la même durée.

L'autorité responsable du projet de modification n°3 du P.L.U. de Surbourg est la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt représentée par son Président, Monsieur Pierre MAMMOSSER, et dont le siège administratif est situé à rue de l'Ecole - 67250 HOHWILLER. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration à cette adresse.

Enquête publique

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE HAGUENAU

Plan Local d'Urbanisme d'Owisheim - Elaboration

Par arrêté communal du 4 novembre, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Owisheim pour une durée de 19 jours consécutifs, du **lundi 25 novembre 2019 à 9 h 00 au vendredi 13 décembre 2019 à 17 h 00**.

Les caractéristiques principales du projet de PLU d'Owisheim sont les suivantes : - Favoriser la croissance du territoire et des logements permettant de maintenir la population jeune sur le territoire ; - Favoriser la mixité des fonctions en visant au maintien et au développement sur la commune d'activités diversifiées ; - Préserver la copro-verté le long de l'itinéraire Strasbourg et Muehlbach dans un souci environnemental et de gestion des risques d'inondation ; - Trouver un équilibre entre l'ouverture de zones à urbaniser permettant de répondre aux objectifs précités et de préservation de l'activité agricole.

Au terme de l'enquête, le projet de plan local d'urbanisme d'Owisheim, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints aux dossiers d'enquête publique unique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communal.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné M. Claude GIROUD en qualité de commissaire enquêteur.

Par décision du 17 septembre 2018 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé le PLU d'Owisheim de l'évaluation environnementale au cas par cas. Le siège de l'enquête est à la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera consultable à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau et à la mairie d'Owisheim pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement - 2 rue des Chevaliers à Haguenau.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à la mairie d'Owisheim aux jours et aux horaires suivants :

- **Lundi 25 novembre 2019 de 9h à 12h, à la mairie d'Owisheim**
- **Vendredi 29 novembre 2019 de 14h à 17h, en salle 22 de l'hôtel de ville de Haguenau**
- **Jeu 5 décembre 2019 de 14h à 17h, à la mairie d'Owisheim**
- **Vendredi 13 décembre 2019 de 14h à 14h, à la mairie d'Owisheim.**

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'adresse suivante www.agglo.haguenau.fr sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site [www.pluowisheim.enquete-publique.net](http://pluowisheim.enquete-publique.net)

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions ; - par voie postale au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'attention du Commissaire enquêteur - projet de PLU d'Owisheim - 84 route de Strasbourg - BP 50244 - 67504 HAGUENAU Cedex - par courrier électronique à l'adresse suivante : plu-owisheim@enquete-publique.net

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie d'Owisheim et à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Les observations et propositions pourront également être déposées sur le registre dématérialisé accessible sur le site www.pluowisheim.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et sur le site www.pluowisheim.fr, pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

L'autorité responsable du projet de PLU est la Communauté d'Agglomération de Haguenau, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Lucien NEITZER et dont le siège administratif est situé à 84route de Strasbourg - 67504 HAGUENAU Cedex.

Enquête publique

COMMUNE DE LAUTERBOURG

Révision du Plan d'Occupation des Sols intercommunal de Lauterbourg-Scheibenhart valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Lauterbourg

Par arrêté municipal du 24/10/2019, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan d'occupation des sols intercommunal de Lauterbourg-Scheibenhart valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Lauterbourg pour une durée de 33 jours consécutifs, du **lundi 25 novembre 2019 à 9h00 au vendredi 27 décembre à 16h00**.

L'objet de la modification consiste en la transformation de la zone ZAUX en 1AUX, évolution concernant une superficie de 1,9 hectares.

Au terme de l'enquête, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal. Monsieur Gilbert RINCKEL, Conseiller en gestion d'entreprise et Maire Honoraire de Roppenheim, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- **Lundi, jeudi, 9h00 à 12h00 et 13h30 à 17h00**
- **Mardi, 9h30 à 17h00**
- **Mercredi, vendredi, 9h00 à 12h00 et 13h30 à 16h00**

Mairie de Surbourg, située 2 rue du Général de Gaulle - 67250 SURBOURG :

- **Lundi, mercredi et vendredi, 9h00 à 12h00 et 14h00 à 18h00**
- **Mardi et jeudi, 9h00 à 12h00**

Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête le samedi 14 décembre 2019 de 9h00 à 12h00.

Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique au siège de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt, à l'adresse suivante : www.cc-outreforet.fr

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie les :
- **Lundi 25 novembre 2019 de 9h00 à 12h00**
- **Samedi 7 décembre 2019 de 9h00 à 12h00**
- **Mercredi 18 décembre 2019 de 14h00 à 17h00**
- **Vendredi 27 décembre 2019 de 14h00 à 16h00**

Pendant le délai de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions ; - soit en les consignait sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie ; - soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, site 19-21 rue de la 1ère Armée - 67300 LAUTERBOURG ; - soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-1711@registre-dematerialise.fr

L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur » ; - soit en les consignait sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie pendant un an après la date de clôture de l'enquête. Ils seront également publiés sur le site internet de l'enquête publique pendant la même durée.

Le dossier de P.L.U. comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation.

L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de P.L.U. étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement de l'Etat voisin, le dossier d'enquête publique et les informations relatives à l'enquête lui ont été transmis.

L'autorité responsable du projet de P.L.U. est la commune de Lauterbourg représentée par son Maire, Monsieur Jean-Michel FEITSCH et dont le siège administratif est situé 19-21 rue de la 1ère Armée - 67300 LAUTERBOURG ; - soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-1711@registre-dematerialise.fr

Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

PUBLIEZ VOS ANNONCES LÉGALES

DANS L'EST agricole et viticole

EN 3 CLICS

DEMANDEZ VOTRE COMPTE EN LIGNE OU CONTACTEZ-NOUS : legalplus@est-agricole.com

* dès jeudi jusqu'au mardi 16h pour une parution le vendredi

DEVIS EN TEMPS RÉEL

ATTESTATION DE PARUTION IMMÉDIATE

ARCHIVAGE DE VOS ANNONCES

RENDRE-VOUS SUR : WWW.EST-AGRICOLE.COM



Enquête publique

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU**Plan Local d'Urbanisme d'Olwisheim - Elaboration**nal
Plansur le
bourg-
pour
lundi 6pôle
payer
the ets avis
ort duire de
sident
pport
te aux

que le

anvier

orma-

seront

et pro-
par le
rier à
nairie,
en lesations
gistreosition
ate de
quête

ort de

d'en-

viron-

repré-
atif est
ations
se.

Par arrêté communautaire du 4 novembre, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim pour une durée de 19 jours consécutifs, du lundi 25 novembre 2019 à 9 h 00 au vendredi 13 décembre 2019 à 17 h 00.

Les caractéristiques principales du projet de PLU d'Olwisheim sont les suivantes :
- Favoriser la diversité du parc de logements permettant de maintenir et d'accueillir la population jeune sur le territoire ; - Favoriser la mixité des fonctions en visant au maintien et au développement sur la commune d'activités diversifiées ; - Préserver la coulée verte le long du Vierbrückgraben et du Muehlbach dans un souci environnemental et de gestion des risques d'inondation ; - Trouver un équilibre entre l'ouverture de zones à urbaniser permettant de répondre aux objectifs précités et de préservation de l'activité agricole.

Au terme de l'enquête, le projet de plan local d'urbanisme d'Olwisheim, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints aux dossiers d'enquête publique unique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné M. Claude GIROUD en qualité de commissaire enquêteur.

Par décision du 17 septembre 2018 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé le PLU d'Olwisheim de l'évaluation environnementale au cas par cas. Le siège de l'enquête est à la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera consultable à la Communauté d'Agglomération de Haguenau – Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement – 2 rue des Chevaliers à Haguenau et à la mairie d'Olwisheim pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique à la Communauté d'Agglomération de Haguenau – Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement – 2 rue des Chevaliers à Haguenau.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à la mairie d'Olwisheim aux jours et aux horaires suivants :

- **Lundi 25 novembre 2019 de 9h à 12h, à la mairie d'Olwisheim**
- **Vendredi 29 novembre 2019 de 14h à 17h, en salle 22 de l'hôtel de ville de Haguenau**
- **Jeudi 5 décembre 2019 de 14h à 17h, à la mairie d'Olwisheim**
- **Vendredi 13 décembre 2019 de 14h à 14h, à la mairie d'Olwisheim.**

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'adresse suivante www.agglohaguenau.fr et sur la page dédiée à l'enquête publique sur le site www.publilegal.fr (<http://pluolwisheim.enquetepublique.net>)

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions : - par voie postale au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à l'attention du Commissaire enquêteur – projet de PLU d'Olwisheim – 84 route de Strasbourg – BP 50244 – 67504 HAGUENAU Cedex ; - par courrier électronique à l'adresse suivante : plu-olwisheim@enquetepublique.net

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie d'Olwisheim et à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Les observations et propositions pourront également être déposées sur le registre dématérialisé disponible sur le site www.publilegal.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et sur le site www.publilegal.fr, pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

L'autorité responsable du projet de PLU est la Communauté d'Agglomération de Haguenau, représentée par son Vice-Président, Jean-Lucien NETZER et dont le siège administratif est situé à 84 route de Strasbourg – 67504 HAGUENAU Cedex.

Enquête publique

Élaboration du PLU d'Olwisheim
Annexe 2 au rapport d'enquête publique
Site Publi légal

Informations

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête

Registres	Page "accueil"	55
Papier	Page "dossier"	345
Électronique	Page "enquête publique"	28
	Page "dépôt d'observation"	6
Analyse	Page "consultation des observations"	35

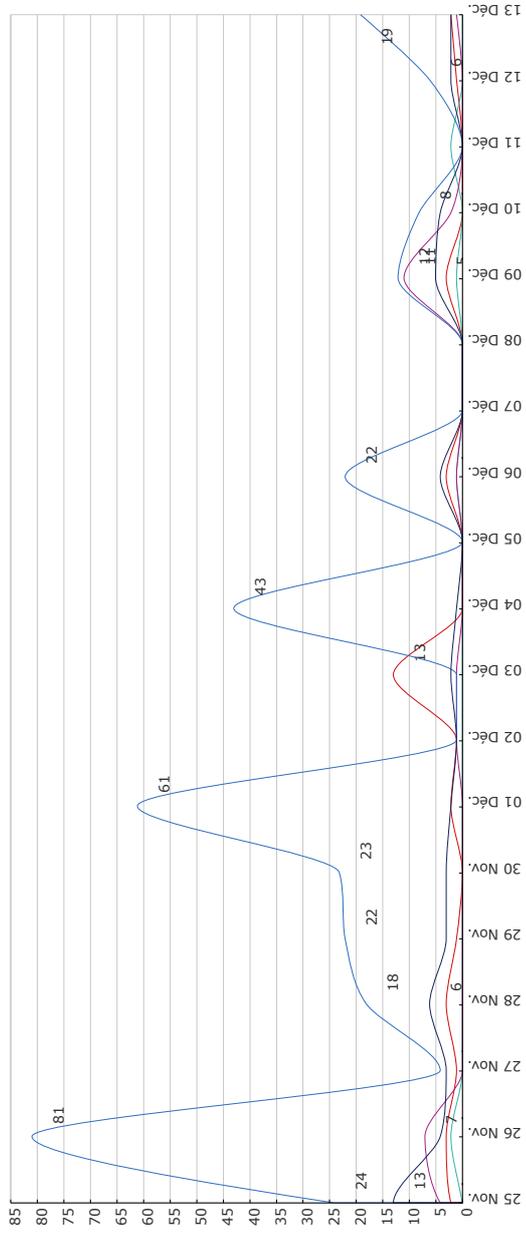
Documents

Répartition de la consultation par pages et par dates sur la durée de l'enquête

Impressions

Afficher toutes les connexions Afficher les connexions uniques par jour

Logistique terrain



[Retour à l'accueil](#)**PLU D'OLWISHEIM**

EP19646

25/11/2019 - 13/12/2019

[Dépôts des observations](#) [Consultation des pages](#) [Consultation des dossiers](#) [Modération](#) [Commentaires](#) [Portfolio](#) [Thèmes](#) [Notation](#)

Informations

Répartition de la consultation des dossiers sur la durée de l'enquête

Registres

[PLU OLWISHEIM - ELABORATION - Avis de publicité](#)

13 téléchargements

Papier

[PLU OLWISHEIM - EP - ARRETE](#)

15 téléchargements

Électronique

Dossier

Analyse

[67361_OLWISHEIM_BILAN DE LA CONCERTATION_EP](#)

24 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_OAP_EP](#)

12 téléchargements

Documents

[67361_OLWISHEIM_PADD_EP](#)

13 téléchargements

Impressions

[67361_OLWISHEIM_RAPPORT_EP](#)

11 téléchargements

Logistique terrain

[67361_OLWISHEIM_REGLEMENT GRAPHIQUE_1_EP](#)

12 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_REGLEMENT GRAPHIQUE_2_EP](#)

8 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_REGLEMENT_EP](#)

5 téléchargements

[PLU OLWISHEIM - ARRET - DCC - 20190207](#)

7 téléchargements

[PLU OLWISHEIM - DCC - 2EME ARRET](#)

10 téléchargements

[PLU OLWISHEIM - ELABORATION - Avis de publicité](#)

4 téléchargements

[PLU OLWISHEIM - EP - AVIS PPA](#)

9 téléchargements

Annexes[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_AEP_NOTE_EP](#)

8 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_AEP_PLAN_1_EP](#)

7 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_AEP_PLAN_2_EP](#)

5 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_AP_CLASSEMENT SONORE_EP](#)

7 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_AP_PLOMB_EP](#)

3 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_EU_NOTE_EP](#)

6 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_EU_PLAN_1_EP](#)

6 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_EU_PLAN_2_EP](#)

7 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_ISOLEMENT ACOUSTIQUE_EP](#)

4 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_LIGNES FERROVIAIRES_EP](#)

3 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_OM_EP](#)

5 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_PAC_EP](#)

5 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_PAGE DE GARDE_EP](#)

5 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_SUP_LISTE_EP](#)

6 téléchargements

[67361_OLWISHEIM_ANNEXES_SUP_PLAN_EP](#)

8 téléchargements

Élaboration du PLU d'Olwisheim

Annexe 3 au rapport d'enquête publique

**Observations écrites du public
au cours de l'enquête**

PREMIÈRE JOURNÉE

Les Lundi 25 novembre 2019 de 19 heures à 19h30 heures

Observations de M⁽¹⁾ M^r Jean-Marie JACOB

Remet deux plans annexés au présent registre sous les N^{os} A1 et A2

Remet un document (lettre du 17-09-2019) annexé au présent registre sous N^o A3

Sur la base des documents ci dessus.

Je souhaite pour le repère I que cette zone soit classée en zone UB ou éventuellement en zone artisanale. (section 17 parcelle 25)

Pour les repères II et III je suis surpris que la zone du repère II a disparu entre le document de la CAH du 5 novembre 2019 dpc A2 et le document de la CAH en date du 7 novembre février

Je suis également surpris pour le repère de la zone III que cette zone n'a pas été englobé dans la zone UB.

Ce sont des fermes du village qui sont actuellement construite sur ces parcelles.

Lors des réunions de présentation il a surtout été évoqué le manque de terrains disponibles

Claude GIROUD

Commissaire Enquêteur

PLU Olwisheim - Annexe 3 - page 1

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

pour le maintien des jeunes habitants du village.

Dans le rapport de présentation approuvé par la CAH en date du 7 février 2019, on parle de favoriser la diversité du parc de logement permettant de maintenir et d'accueillir une population jeune sur le territoire. (page 10/32 du rapport)

En conclusions du diagnostic, on parle de la constructibilité des fonds de parcelles; des îlots verts et jardins page 28/232

En analyse de la consommation foncière, il est écrit que la commune n'a pas la maturité foncière page 34

Dans le règlement écrit titre II

dispositions applicables aux zones URBAINES.

Section 2 UB article 2.1 Volumétrie et

implantation des constructions il existe

une limite d'implantation de 50m par rapport à la limite de propriété.

Je suis disposé à céder une parcelle située en zone UB mais pour cela, afin de parvenir

tenu compte des remarques ci dessus il
faudrait supprimer cette limite de 50 m afin
de passer créer des terrains constructibles
A défaut passer cette limite de 50 m à 60
m.

fait à OLWISHEIM
le 25.11.2019

Jn JAEOB

Fin de la permanence du 25-11-2019 à midi

Permanence du jeudi 5 décembre 2019

Début à 13h55

- M^r Bernhardt Georges de Vendenheim

Consulte les plans pour voir où sont les
terrains dont il est propriétaire.

- M^r Jean-Claude Michel, Président de l'Association
Foncière de Olwisheim.

Dans le livre du bilan de la concertation, l'Association
Foncière d'Olwisheim en demande n°12 a formulé par
courrier du 18 décembre 2018 son vœu pour que tous les
chemins d'exploitations en zone N soient classés en
zone A et donc apparaissent sur le plan graphique en
couleur brune. Je réitère donc ma demande en espérant
que la modification soit faite.

Claude GIROUD

Commissaire Enquêteur

Olwisheim le 14-12-19

PLU Olwisheim - Annexe 3 - page 3

page quatre

Madame Martine GITZ a consulté le dossier le 10 décembre 2019 à 15H10 et n'a pas souhaité émettre d'observations.

Ollschheim le 10/12/2019
J. Ballant

Lettre de Madame Frédérique GRANDJEAN
annexée au registre sous N° A 3 bis
datée du 10-12-2019 (4 page sur 2 feuilles)

Permanence du 13 décembre 2019 début à 13H55

Monsieur Michel WIEDERKEHR

Remet une copie de son courrier du
04-12-2019 (3 pages) annexé sous N° A 4

M^r Georges BERNHARDT

Vient pour commenter le méf de son
frère.

Ne souhaite pas remplir le registre.

M^r Francis VELTEN

Remet un courrier du ⁰⁹⁻¹²⁻²⁰¹⁹ annexé sous N° A 5
au registre. En-tête d'âme avocats (3 pages)
Ne souhaite pas compléter le registre.
en anne SCI Yvette & HOUE Zimmer.

M^r Yannick LEROLLAND

Propriétaire de parcelles 219 - 217 - 218 - 220 - 228 - 226

Je demande la possibilité de construire une piscine ou un abri
de jardin. Pt de donner cette zone en UJ, Materielle,
ou autre. sur la parcelle 218-220.

M^{lle} Martine GITZ Remet un courrier
de 2 pages annexé au registre sous N° A 6.
Remet un deuxième courrier de 2 pages
annexé au registre sous N° A 7 ~~de 2 pages~~

Remet en sus des pièces jointes au document

Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

PLU Ollschheim - Annexe 3 - page 4

5
page cinq

A6, les PJ sont annexées sous N° A8 (16 pages)
Remet également les annexes au courrier A7
annexées sous N° A9

Courriers adressés au Commissaire Enquêteur

- Courrier de KS groupe du 12 décembre 2019 1 page
annexé sous N° A10
- Courrier de M^{re} & M^{me} SPECHT du 10-12-2019
1 page annexé sous N° A11
- Courrier de M^{re} Michel WIEDERKEHR du
04-12-2019 déposé au Registre électronique
(Voir aussi annexe A4) 4 pages annexé
sous N° A12.
- Echanges de mél avec les frères BERHAARDT
les 10 et 11-12-2019 2 pages annexés
sous N° A13
- Courrier d'âme avocats du 12-12-2019 concernant
M^{re} Dominique GINSZ - 3 pages sur 2 feuilles
annexé sous N° A14
- Courrier de M^{me} Laurence OBRECHT & M^{re} Pieme GOERTZ
déposé sur "publilégal" - Annexé sous N° A15

Claude GIROUD

Commissaire Enquêteur

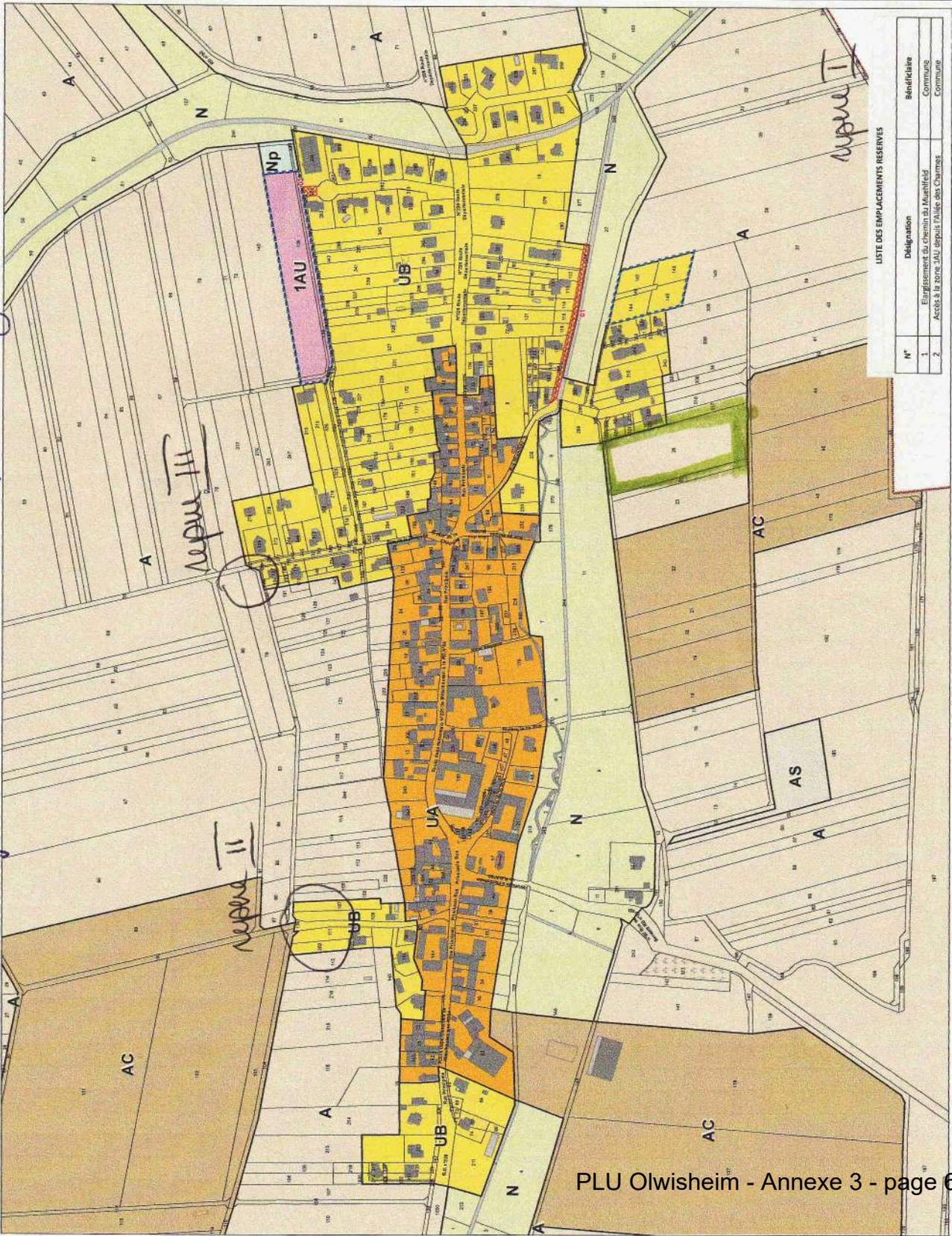
PLU Olwisheim - Annexe 3 - page 5

6
page six

Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur
25-11-2019

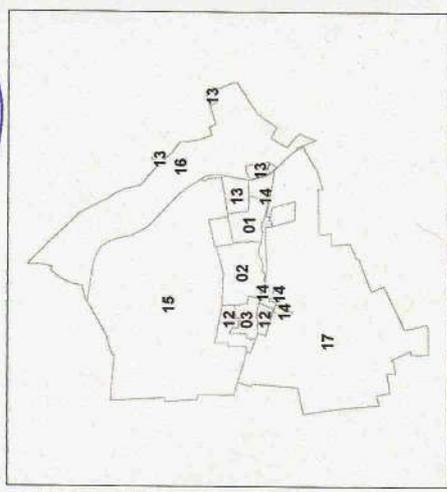
Enquête Publique PLU Olwisheim
plan remis par Monsieur Jean-Marie JACOB
et annexé au registre sous N° A1

A1



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Emplacement du chemin du Moufflard	Commune
2	Accès à la zone 1AU depuis l'Allée des Charmes	Commune



secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
emplacement réservé

maître d'ouvrage :
Commune d'OLWISHEIM

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT GRAPHIQUE

ELABORATION DU PLU
PLU ARRÊTÉ
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 7 février 2019
A. Huguonnet
Le Vice-Président
Jean-Lucien NEZZER

conduite d'études :
OTE Ingénierie



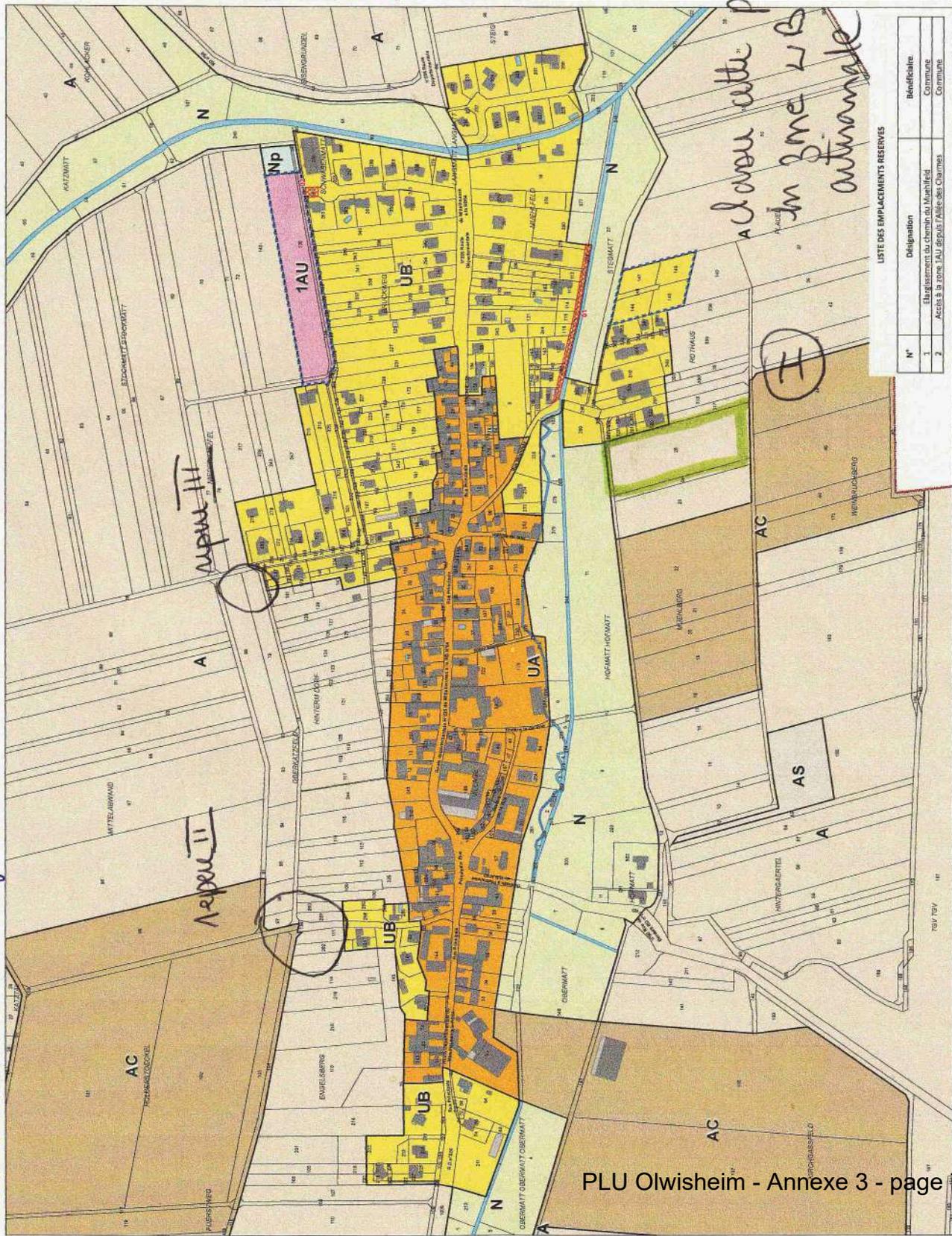
1:2 000

le 25/11/2019 J. Jacob

A-2

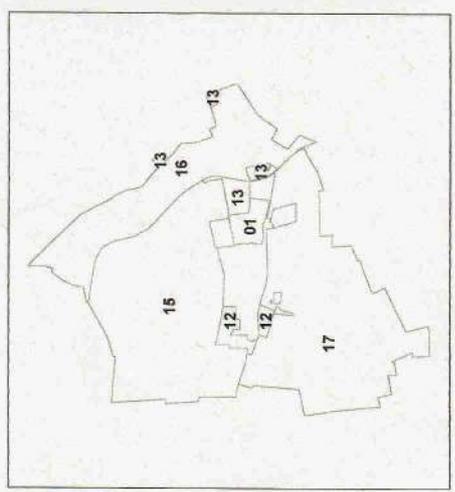
Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur
25-11-2019

Enquête Publique PLU Olwisheim
plan remis par Monsieur Jean-Davie JACOB
et annexé au registre sous No A-2



LISTE DES IMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Implantation du chemin du Muhlifeld	Commune
2	Accès à la zone 1AU depuis l'Allée des Châmes	Commune



secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
emplacement réservé

maître d'ouvrage :
Commune d'OLWISHEIM

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT GRAPHIQUE

ELABORATION DU PLU
ENQUETE PUBLIQUE
Vo pour être annexé à l'arrêté du 5 novembre 2018
A-Hopmann
Le 5 novembre 2019
U.S. Hopmann
Jean-Lucien NETZER

à clore cette parcelle en section A7 parcelle 25

conduite d'études :
OTE Ingénierie

1:2 000

le 25/11/2019 JACOB

Enquête Publique PLU d'Olwisheim
document remis par Monsieur JACOB Jean-Marie
et annexé au registre sous N° A3

A3

Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

A OLWISHEIM le 17 septembre 2019

M. JACOB Jean-Marie
91 rue principale
67170 OLWISHEIM

25-11-2019

Objet: rétrocession de terrains pour l'aménagement de la rue des jardins / réunion du 6 septembre 2019

Monsieur le Maire,

Dans le cadre du projet d'aménagement de la rue des jardins, mon fils Guillaume JACOB, m'a donné une procuration pour le représenter pour la partie administrative de ce dossier en ce qui concerne le terrain dont il est propriétaire.

Suite à votre passage chez nous je vous ai donné un accord oral pour la rétrocession d'une partie de ce terrain situé dans la zone UB du futur PLU (donc constructible) sur une largeur d'environ 2 mètres pour pouvoir réaliser les travaux prévus au droit de la parcelle 228/111 et 229/111, la surface rétrocédée étant de 47 centiares pour un euro symbolique. Cette rétrocession ne dégradait en effet pas la valeur économique du terrain de construction de mon fils.

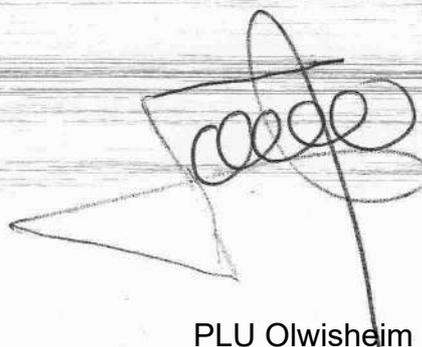
Lors de la réunion de présentation de l'aménagement de la rue des jardins du 6 septembre 2019, j'ai appris qu'une limite de constructibilité est imposée dans la zone UB du futur PLU. Cette limite, choisie de manière discrétionnaire par la commune, est de 50 mètres à partir de la limite de la voie publique de part et d'autre de la parcelle.

Cette limite de 50 mètre n'a jamais été évoquée lors de votre entrevue chez nous pour l'obtention de l'accord que nous vous avons donné pour un terrain qui devait rester constructible dans son intégralité dans une zone UB.

Or il me semble que lors de présentation des projets de PLU, vous avez toujours évoqué la problématique de manque de terrains constructibles sur le territoire de la commune.

Mon fils Guillaume a l'intention de vendre la parcelle, c'est pourquoi je vous demande de bien accepter un prolongement de cette limite de constructibilité pour la passer de 50 à 60 mètres pour ce terrain.

Dans l'attente d'une réponse favorable, je vous prie agréer Monsieur le Maire l'expression de mes salutations distinguées.



Madame Frédérique GRANDJEAN
79, rue Principale
67 170 OLWISHEIM

Annexe A3 bis page 1/4

Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

Olwisheim, le 10 décembre 2019

Mairie
A l'attention de M. le commissaire enquêteur
Place des Tilleuls
67 170 OLWISHEIM

Objet : observations produites dans le cadre de l'enquête publique portant sur le plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-après mes remarques et interrogations relatives à la rédaction du règlement écrit du plan local d'urbanisme de la commune d'Olwisheim.

Partie 1 – « Dispositions générales »

Cette partie comporte les définitions des termes employés dans les titres suivants relatifs aux règles applicables aux différentes zones de la commune. Elle comporte notamment cinq définitions qui concernent toutes les constructions (annexe, carport, construction existante, construction principale et petite construction). Certaines de ces cinq définitions sont imprécises ; par exemple :

↳ « *annexe* » (page 11/58) : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures [...]. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions ». La notion de « *secondaire* » n'est pas définie, de sorte que l'on ne sait pas précisément ce qu'est une annexe. Quelle est la différence avec une « *petite construction* » dont la définition se trouve page 13/58 ? De plus, la définition de l'annexe citée ci-dessus fait mention d'un éloignement « *restreint* » : comment estime-t-on le caractère restreint d'un accès ?

↳ « *carport* » (page 11/58) : si l'on se réfère à sa définition, il pourrait s'agir soit d'une annexe, soit d'une petite construction. Or, le seul article du règlement qui en fait mention (2.1 UA, page 29/58) indique que « *Les petites constructions ainsi que les carports devront s'implanter...* ». On pourrait donc en déduire que les carports ne sont pas des petites constructions.

↳ « *Construction principale* » : la notion de « *principale* » n'est pas définie.

En résumé, sur ces définitions, il conviendrait de les clarifier et de les simplifier (pourquoi cinq définitions pour des notions qui sont proches voire identiques ?).

A 3 bis page 2/4 J

Chapitre 1

Article 1.1 (page 27/58) – Dans la partie du tableau « usages et affectations des sols », il apparaît que sont interdits les « Auvent, rampe d'accès*, terrasse accolée aux HLL ou aux résidences mobiles de loisirs ». Cette rédaction laisse à penser que dans la zone UA, tous les auvents, ainsi que toutes les rampes d'accès sont interdits, alors que pour les terrasses, seules sont interdites celles qui sont accolées au HLL ou aux résidences mobiles de loisirs. Ne vaudrait-il pas mieux écrire « Auvent, rampe d'accès*, terrasse accolés aux HLL ou aux résidences mobiles de loisirs » ? Dans ce cas, l'interdiction ne porterait pas sur l'ensemble des auvents et rampes d'accès.

L'article 2.1.6 UA prévoit que « aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès de faible largeur sur cette voie » : comment est définie la notion de « faible » ? Quelle dimension appliquer ?

L'article 2.1.11 UA prévoit que « La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage ». De quelles constructions s'agit-il ? Les annexes et les carports sont-ils soumis à cette règle ?

Article 2.2.1 (page 31/58) – Il est prévu que « les constructions principales à destination d'habitation doivent être à deux pans principaux [...] ». Cela veut-il dire que les constructions principales à un usage autre qu'habitation peuvent avoir des toitures plates ? Est-ce bien ce qui est voulu par les auteurs du PLU ? La remarque est identique pour le point 2.2.3 juste après.

Article 3.2.6 (page 33/58) – Cet article mentionne « toute opération ». Qu'est-ce que signifie ce terme ?

Chapitre 2

Article 1.1 UB (page 34/58) – Dans le tableau, la rubrique « Commerce et activité de service » apparaît deux fois avec des croix contradictoires entre la colonne « interdit » et « soumis à conditions » ? C'est le cas pour la restauration, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique.

Pour la rubrique « usages et affectations des sols », la remarque est la même que celle ci-dessus (article 1. UA) pour les auvents et rampes d'accès.

Article 2.1.5 (page 37/58) – On peut comprendre de la rédaction de ce point d'une part qu'il peut y avoir deux constructions principales sur une même parcelle (est-ce le cas ? Cela renvoie au problème de définition de la notion de « principale » évoqué ci-dessus) et d'autre part que s'il existe une construction principale réalisée il y a par exemple trente ans, non conforme à l'alinéa 2.1.3, aucune construction principale en seconde ligne ne pourra plus être implantée. Est-ce bien ce qu'il faut comprendre de cet alinéa ?

Article 2.1.6 (page 37/58) – Il est mentionné un « accès de faible largeur ». La remarque est la même que ci-dessus quant à la définition de « faible ».

Article 2.1.8 (page 38/58) – Le premier croquis du gabarit s'applique pour une construction implantée sur limite (elle figure à gauche du croquis). Pourquoi avoir dessiné un gabarit à droite du croquis ? On a l'impression qu'il faut le respecter. Ne vaudrait-il pas mieux supprimer la partie droite du croquis pour que ce soit plus clair ? Il faudrait par ailleurs faire apparaître la limite verticale de 5 m. Sur le second croquis, ne faudrait-il pas supprimer la mention « hauteur à l'égout » ? Il s'agit d'une hauteur maximale qui doit pouvoir s'appliquer aux constructions à toitures plates pour lesquelles il n'y a pas de hauteur à l'égout. Sur ce schéma, ne faudrait-il pas remplacer 1^{ère} et 2^{ème} implantation possible par « exemple d'implantation » ? En effet, il peut y avoir plus d'implantations possibles que les deux représentées.

Article 2.1.15 (page 39/58) – Le dernier paragraphe évoque des « extensions limitées » alors que dans l'ensemble du règlement écrit, il n'est fait référence qu'à la notion « d'extension » sans autre précision. Y a-t-il une raison particulière de préciser le caractère limité à cet endroit ? Ne vaudrait-il pas mieux harmoniser la rédaction ?

Article 3.2.6 (page 41/58) – La remarque est la même que ci-dessus sur la définition de la notion « d'opération ».

Titre III

Article 1.1 1AU (page 44/58) – Pour la rubrique « usages et affectations des sols », la remarque est la même que celle ci-dessus (articles 1. UA et 1 UB) pour les auvents et rampes d'accès.

Article 2.1.2 1AU (page 46/58) – La remarque est la même au sujet du croquis que ci-dessus (de plus la mention de 5 m est à remplacer par celle de 3,5 m). Pourquoi le second croquis ne figure pas dans cet article ?

Article 2.1.8 1AU (page 47/58) – Il est indiqué que « Les dispositions de l'alinéa 2.1.8 ne s'appliquent pas [...] ». Il y a une coquille, il ne s'agit pas du 2.1.8.

Article 2.3.2 1AU (page 47/58) – Il est fait référence à « toute opération » : que recouvre cette notion ?

Article 3.2.5 1AU (page 49/58) – Il est fait référence à « toute opération » : que recouvre cette notion ?

Titre IV

Article 1.2.1 A (page 51/58) – Il autorise les abris pour animaux, à condition « que leur emprise au sol n'excede pas 40 m² par unité foncière ». On imagine qu'il s'agit de l'emprise de l'ensemble des abris d'une même unité foncière qui ne doit pas dépasser 40 m². Pour plus de clarté, il faudrait peut-être rajouter, après « leur emprise », le terme « cumulée ».

Article 2.2.1 A (page 53/58) – Cet article indique que « L'ensemble bâti formé par les bâtiments (y compris d'habitation) ainsi que par les installations connexes, telles que hangars, bâtiments d'exploitation... ». Les hangars, bâtiments d'exploitation... ne sont pas des installations, si l'on s'en réfère aux définitions qui figurent au début du règlement. Il vaudrait mieux mentionner les « constructions connexes ».

Article 2.3.2 A (page 53/58) – Cet article indique que « Il sera planté au moins un arbre par 10 (dix) mètres de linéaire de façades* des bâtiments agricoles édifiés ». Cela veut-il dire que cette règle ne s'applique pas aux constructions agricoles non couvertes et closes ? Ainsi, un hangar ouvert sur un côté (qui n'est donc pas un bâtiment) ne serait pas soumis à cette règle.

Titre V

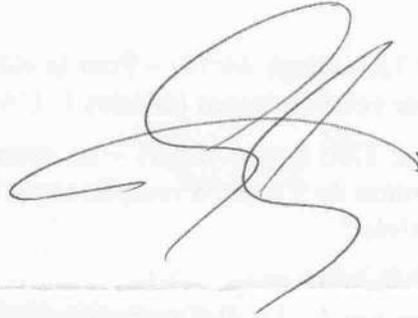
Article 1.2.2 N (page 56/58) – Il prévoit « l'implantation d'une petite construction au plus, aux conditions cumulatives suivantes [...] ». Il faudrait préciser après le terme « au plus », « sur l'unité foncière » pour plus de clarté. Par ailleurs, la condition « d'être implantée à une distance maximale de 30 m du logement existant » mériterait d'être précisée, par exemple en indiquant « tout point de la petite construction est situé à une distance maximale de 30 m du bâtiment d'habitation existant ». La remarque est valable également pour l'implantation des piscines à l'alinéa suivant (1.2.3).

Article 1.2.6 N (page 57/58) – Il autorise les abris pour animaux, à condition « que leur emprise au sol n'excede pas 40 m² par unité foncière ». On imagine qu'il s'agit de l'emprise de l'ensemble des abris d'une même unité foncière qui ne doit pas dépasser 40 m². Pour plus de clarté, il faudrait peut-être rajouter, après « leur emprise », le terme « cumulée ».

A3 ^{bois} pièce 4 / 4 

Article 2.2.1 N (page 58/58) – Il autorise la réalisation d'aires de stationnement correspondant aux besoins des « *occupations du sol* » : n'est-ce pas plutôt les besoins des « *constructions autorisées* » ? Pour éviter un étalement, ne faudrait-il pas prévoir des règles de distance maximale entre les constructions en question et les aires de stationnement ?

Telles sont les observations que je tenais à porter à votre connaissance. Je vous remercie par avance de l'attention que vous voudrez bien y porter et vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression des salutations distinguées.



Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

Michel Wiederkehr
11 rue Muhlbach
67170 Olwisheim
☎ 03 88 69 52 95
✉ Wiederkehr.michel@free.fr

Olwisheim le 04/12/2019

Concerne : Enquête Publique PLU OLWISHEIM

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire de la parcelle 280, je conteste formellement la décision unilatérale de la Municipalité de classer une partie significative de cette parcelle en zone N à dominante humide.

Je rappelle que

- Lors de l'acquisition de cette parcelle en 2002 exploitée antérieurement en tant que terre agricole, j'avais obtenu un certificat d'urbanisme positif ce qui justifiait un prix d'acquisition largement supérieur au prix du terrain agricole.
- Les réseaux publics (eau, énergie, assainissement) sont disponibles en limite de la parcelle 280 le long du chemin d'exploitation (Impasse du Muehlbach)

Je constate que :

- Le chapitre 8.2.5 du Rapport de présentation (chapitre 8.2.5) illustre le potentiel de densification en présentant la parcelle 19 comme un exemple de « dent creuse ». Les parcelles 180, 376 et 377 adjacentes à la parcelle 19 sont dans la même problématique.
- Un des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable est de privilégier la densification du tissu urbain existant en mobilisant les « dents creuses » (Orientation A -3).
- Le même document (Orientation B - 1) recommande l'augmentation des possibilités de construction en zone UB
- Le Rapport de présentation (chapitre 8.2.5) précise aussi que « les dents creuses » ne nécessitent pas d'aménagement particulier. En revanche un redécoupage du foncier et la création d'accès peuvent être nécessaires pour rendre constructible toute la profondeur de la parcelle.
- Le classement en zone N d'une partie de la parcelle 280 irait à l'encontre des objectifs précédents
- Les parcelles 280, 377, 19 et 285 n'apparaissent pas dans le classement des zones à dominante humide tel que défini par la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin mais sont indiquées en « territoires artificialisés » (annexe 5 du document « porter-à-connaissance »)

A4 page 2/3 f

- L'emprise de la zone naturelle sur les parcelles 280, 377, 19 et 285 n'est exactement précisée dans aucun document soumis à l'enquête. La profondeur de l'emprise n'est définie que par un trait sur une carte au 2000 ème ! Je ne suis donc pas en mesure de connaître le préjudice que je devrais subir.
- La partie maintenue en zone UB de la parcelle 280 pourrait se retrouver enclavée puisque le règlement écrit (article 1.2.5 du Titre V soumet la création d'une voirie d'accès à des conditions particulières dont on ne peut préjuger les dispositions futures.
- il faut faire preuve de beaucoup d'imagination pour trouver un intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique à un potager et sa serre (Rapport de présentation - Justification des délimitations des zones prévues paragraphe 3.5.)
- Toute construction ou installation devant être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges d'un cours d'eau (article 2.1.4 du titre V du règlement), que deviendront les aménagements que j'ai déjà effectué (clôture, construction d'une serre et d'une pergola) implantées en limite du chemin d'exploitation depuis plusieurs années donc à 6 mètres des berges?
- On ne peut que s'étonner de la limite de 30 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau qui n'affecte rue Muehlbach que les parcelles 280, 377, 19 et 285 alors que cette limite n'est que de 6 mètres pour les parcelles déjà construites et constructibles situées en amont en zone UA (article 2.1.11 du Chapitre 2 du règlement) et qui présentent strictement les mêmes risques en cas de débordement du fossé.

A ma demande de justificatifs sur ce projet de classement les élus m'ont répondu que « cela les arrangeait » ! Vous conviendrait que cette réponse est pour le moins sommaire compte tenu des enjeux. Je ne peux que penser que ces surfaces classées en zone N ont servi de variable d'ajustement pour saturer la zone 1UA et la zone UB rue du noyer permettant la délivrance de l'arrêté du 23/10/2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

Ce classement s'il devait être maintenu, se traduirait par une spoliation pure et simple d'une partie de mon patrimoine et je le considérerais comme une atteinte à mon droit de propriété au profit des intérêts privés des lotisseurs des zones 1UA.

En conséquence, je demande le maintien en zone UB de la totalité de la parcelle 280 dont je suis propriétaire depuis 2002.

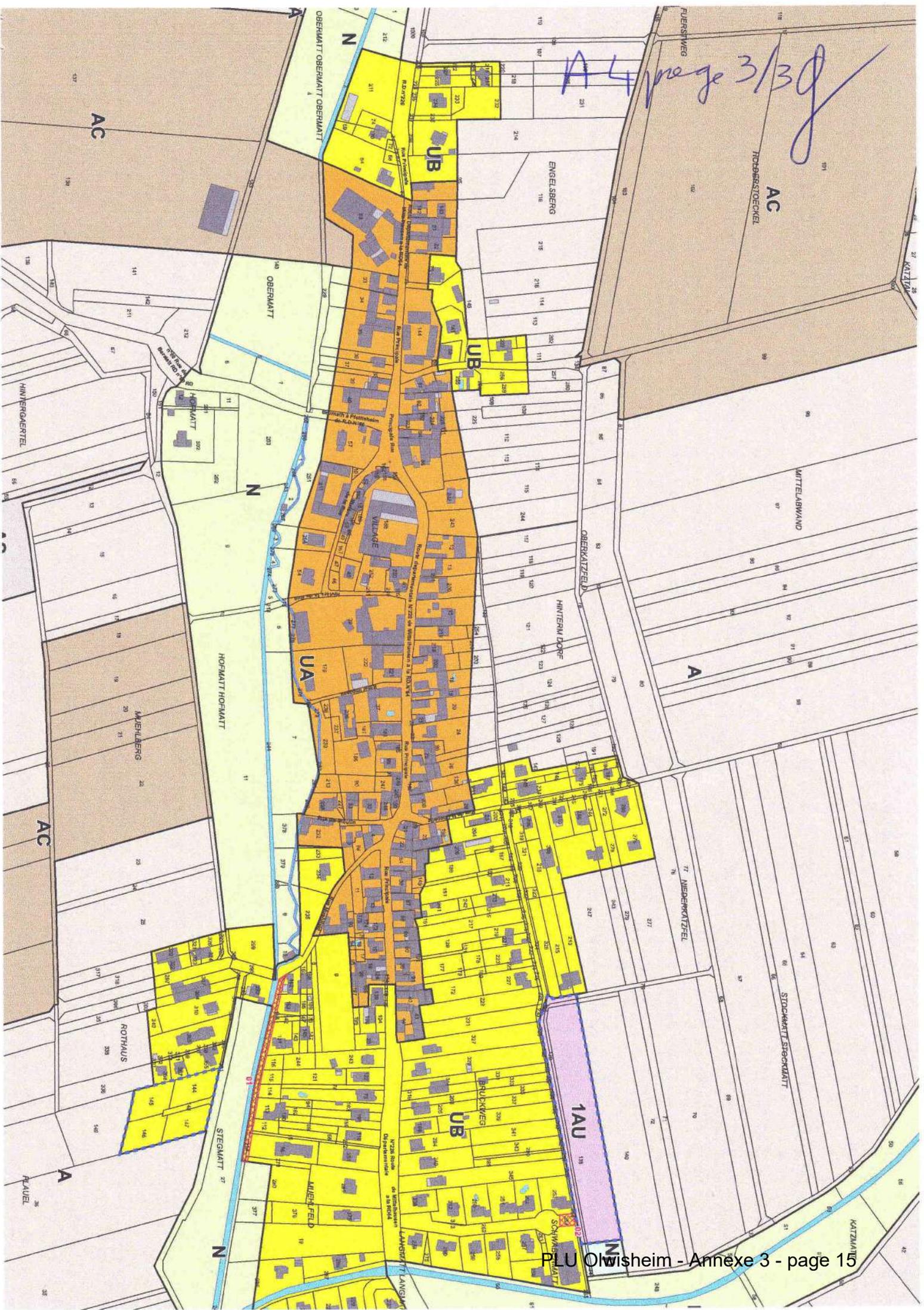
Je regretterais de devoir ester pour obtenir l'annulation de la décision inique de classement partiel en zone N de la parcelle 280

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Michel Wiederkehr



A4 page 3/30



Marie-Odile LUX-RUHARD
D.E.S.S. en droit de l'agriculture
et des filières agro-alimentaires

Nadia LOUNES
D.E.A de droit privé

Soline DEHAUDT
Institut des Hautes Etudes de Droit
Rural et d'Economie Agricole
D.E.S.S. en droit des biotechnologies

Arnaud VERDIN
Docteur en droit public

Avocats associés

Caroline DORNIC
Master II Contentieux

Pauline HERTWECK
Master II Droit privé fondamental

Claire-Marie REIGNERON
Master II Droit des contrats internes et
internationaux
Master II Juriste d'affaires

Avocats

Communauté d'agglomération de
HAGUENAU
A l'attention du commissaire-
enquêteur
Projet de PLU d'OLWISHEIM
84 route de Strasbourg
BP 50244
67504 HAGUENAU Cedex
Lettre recommandée AR
olwisheim@enquetepublique.net

Strasbourg,
le 9 décembre 2019

Objet : Observations enquête publique

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

a. Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer être le Conseil de la SCI YVETTE dont le siège est situé 18 rue principale à OLWISHEIM (67270) et de Madame Marie ZIMMER demeurant à la même adresse.

La SCI YVETTE et Madame ZIMMER sont propriétaires de deux parcelles cadastrées SECTION 2 n°257 et 260 à OLWISHEIM.

Ces parcelles sont situées à proximité immédiate de plusieurs constructions d'habitation et sont desservies par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité, ainsi que par la rue des Vignes.

Le classement de ces parcelles en zone urbaine constructible au regard de leurs caractéristiques et localisation serait parfaitement conforme aux objectifs qu'entendent poursuivre les auteurs du plan local d'urbanisme d'OLWISHEIM.

C'est d'ailleurs ce qu'ont considéré les auteurs du PLU d'OLWISHEIM à l'issue de la période de concertation.

Cela étant, ces parcelles ont été reclassées en zone agricole par le nouveau PLU arrêté suite à un avis du Préfet s'opposant à une extension urbaine rue des vignes.

21 rue du Dôme
67000 Strasbourg
Tél : +33 (0)3 88 32 46 34
Fax : +33 (0)3 66 40 79 47
Case Palais n°309
Mail : contact@dome-avocats.fr
Site web : <http://dome-avocats.fr>



Les auteurs du PLU auraient dû écarter l'avis du Préfet qui est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, il est évident que cette extension, comme l'ont d'ailleurs considéré les auteurs du PLU, ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques et ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.

En effet, l'extension serait limitée à quelques ares en continuité directe du tissu urbain, cette extension étant, en tant que telle, beaucoup moins impactante que l'emprise du futur lotissement qui porte sur environ un hectare de terres agricoles et dont l'entière desserte par les réseaux et la voirie n'est pas assurée.

b. Par ailleurs, le PADD fixe comme orientations de « continuer à diversifier le parc de logements et favoriser la création de logements de taille moyenne, en accession à la propriété, et en location afin d'accueillir des jeunes ménages » et d'« adapter l'offre de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population ».

Voir PADD p.7

Les auteurs du PLU d'OLWISHEIM ont en ce sens fixé un objectif de production de 66 logements sur une période de 10 ans.

Néanmoins, les surfaces d'extension urbaine prévues par les auteurs du PLU sont insuffisantes pour soutenir un tel objectif.

En effet, une densité minimale de 17 logements par hectare est comprise pour le futur lotissement portant emprise d'une surface de 0,84 hectares (soit une densité minimale de 14 logements pour ledit lotissement).

L'autre secteur d'extension urbaine situé rue des noyers prévoit, sur une superficie de 0,4 hectares, la réalisation de 6 à 7 logements.

Dès lors, ce n'est pas plus de 23 logements qui pourront être réalisés en extension urbaine.

Pour la réalisation des autres logements, les auteurs du PLU comptent sur une densification urbaine et notamment une mobilisation de dents creuses pour assurer une production de plus de 40 logements sur une période de 10 ans.

Si l'objectif de densification urbaine est effectivement souhaitable, la densification du tissu bâti d'OLWISHEIM ne permet pas d'assurer les besoins en logements prescrits par les auteurs du PLU.

Pour preuve, ces derniers indiquent eux-mêmes, en ce qui concerne la densification du tissu bâti « que la commune n'a pas la maîtrise foncière du potentiel évalué. Ainsi, les actuels propriétaires peuvent choisir de ne pas effectuer de redécoupage parcellaire, de réhabiliter, ou bien de vendre à un privé ou à la commune. Cela constitue donc un potentiel fort, mais non mobilisable dans l'instant ».

Voir rapport de présentation p. 42

Ainsi et comme l'admettent eux-mêmes les auteurs du PLU, ces derniers n'ont aucune certitude sur la mobilisation prochaine et effective du potentiel de densification identifié.

De surcroît, les projections réalisées par les auteurs du PLU reposent sur une mobilisation maximale dudit bâti.

AS page 3/3

Il est dès lors certain, au regard de l'ensemble de ces circonstances, que l'objectif de production de 66 logements ne peut être assuré sans extension urbaine supplémentaire.

A cet égard, la SCI YVETTE a à plusieurs reprises fait part de sa volonté d'édifier une construction d'habitation sur ses parcelles pour accueillir un jeune ménage issu du village.

Elle a d'ailleurs déposé un certificat d'urbanisme opérationnel en ce sens qui lui a été cependant refusé.

Le classement en zone U des parcelles susvisées, qui pourraient être mobilisées dès l'approbation du PLU, s'avère dès lors indispensable pour mettre en œuvre l'objectif de production de 66 logements fixé par les auteurs du PLU.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, j'ai l'honneur de vous demander, Monsieur le Commissaire-enquêteur, d'émettre un avis favorable au classement en zone urbaine constructible, des parcelles Section 2 n°257 et 260 à OLWISHEIM.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes salutations distinguées.

Arnaud Verdin
a.verdin@dome-avocats.fr

A6 page 1/2

M GITZ Raphaël
64A rue Principale
67170 OLWISHEIM


Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

Olwisheim, le 12 décembre 2019

Communauté d'Agglomération de
Haguenau
A l'attention du Commissaire
enquêteur
Projet de PLU d'Olwisheim
84 route de Strasbourg – BP 50244
67504 HAGUENAU Cedex

Objet : Enquête Publique PLU d'Olwisheim

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'élaboration du PLU et lors des différentes réunions d'information, la commune d'Olwisheim a des objectifs à savoir :

- ⇒ favoriser la diversité du parc de logements permettant de maintenir et d'accueillir une population jeune sur le territoire, par des possibilités d'extension urbaine et de la création de logements de taille moyenne, en accession à la propriété, en continuité de l'agglomération bâtie, car les dents creuses ne suffisent pas d'y répondre.

Je suis un jeune habitant de la commune d'OLWISHEIM et j'envisage depuis plusieurs années de construire une maison d'habitation sur une partie de la parcelle Section 15 n°79 à OLWISHEIM dont je suis propriétaire.

La dernière demande de certificat d'urbanisme a été déposée le 28/07/2016, non réalisable, signée par Monsieur le Maire Alain RHEIN le 12 septembre 2016.

En mai 2016 le PLU d'Olwisheim a été annulé par décision de justice, c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique dans la commune.

Cette parcelle est desservie par tous les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que par une voie privée. Elle est également située à proximité immédiate de plusieurs constructions.

Monsieur le Maire développe cette position en indiquant qu'il ne pouvait accepter le certificat d'urbanisme sollicité sous peine d'«ouvrir l'urbanisation dans les champs». Cette telle position est d'ailleurs caricaturale au vue des nombreuses constructions d'habitation environnantes.

De tels propos traduisent en réalité la volonté de la commune ou de son maire d'anticiper l'application d'un PLU inexistant et de mettre en œuvre certains choix d'urbanisme qui n'ont pourtant pas l'objet d'aucune concertation ni même été approuvés par le conseil municipal. La commune a en revanche anticipé un parti pris d'urbanisme lié à sa volonté de ne pas classer la parcelle en zone constructible urbaine dans le futur PLU.

Monsieur le Maire Alain RHEIN, s'est vu délivrer un permis de construire sur la base du RNU accordé le 15 11 2017, section 02 parcelles 106, 107.

.../...

A 6 page 2/2 

Le terrain d'emprise de l'opération projetée par Monsieur le Maire est situé dans une zone de jardins (cf pièce ci jointe).

Les parcelles 257 et 260 au dessus de la construction de Monsieur le Maire ne peuvent pas être classées en zone constructible, le chemin rural bordant étant considéré comme une limite naturelle à l'urbanisation, idem pour les parcelles 111 et 202 en face de la construction de Monsieur le Maire (cf pièce ci-jointe).

A plusieurs réunions on nous donne la possibilité de nous exprimer, malheureusement nous ne sommes pas écoutés !!!!!

Certes, ce terrain se situe dans un espace à vocation agricole, le projet de construction est d'envergure modeste et concerne seulement un périmètre restreint de la parcelle : 7 ares.

Pour un jeune du village, avec un peu d'effort, je demande que cette parcelle soit classée en zone UB.

J'ose espérer en tant que commissaire enquêteur vous considérerez mes observations et les prendrez en compte pour œuvrer pour le bien être de nos citoyens.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses et sincères salutations.

M. Raphaël GITZ



A7 page 1/2

Mme Martine GITZ
64 rue Principale
67170 OLWISHEIM

Olwisheim, le 12 décembre 2019


Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

Communauté d'Agglomération de
Haguenau

A l'attention du Commissaire
enquêteur

Projet de PLU d'Olwisheim
84 route de Strasbourg – BP 50244
67504 HAGUENAU Cedex

Objet : Enquête Publique PLU d'Olwisheim

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

A Olwisheim, nous constatons que la population est en recul 501 habitants en 2012, 485 habitants en 2014 et que la population est bien vieillissante dans la mesure où les décès ne sont pas remplacés par des nouveaux arrivants.

Nous avons la responsabilité de l'avenir du village, tout en respectant nos aînés, l'avenir est dans les jeunes. Lors des réunions la hiérarchie nous présente toujours le même discours, il faut penser aux jeunes du village !!!!

Concernant l'élaboration du PLU et lors des différentes réunions d'information la commune a des objectifs à savoir :

- la commune souhaite son évolution démographique, se fixe un objectif raisonnable d'environ 600 habitants à l'horizon 2030, accueillir les jeunes ménages
- diversifier le parc de logements et favoriser la création de logements de taille moyenne, en accession à la propriété, et en location permettant de maintenir et d'accueillir une population jeune sur le territoire
- Privilégier la mobilisation des dents creuses.
- éviter l'extension urbaine sur les zones à dominante humide

Comment offrir une qualité de vie aux habitants si les jeunes du village n'obtiennent pas d'avis favorables lors des demandes de certificat d'urbanisme ?

Depuis 2013 plusieurs jeunes et citoyens ont déposé des demandes de certificat d'urbanisme, réponse négative : le certificat d'urbanisme n'est pas réalisable, malgré que les parcelles soient desservies par les différents réseaux et par une voie publique, également situées à proximité des constructions d'habitations déjà existantes. Certes certaine demande concerne une possibilité de construire en 2ème ligne. Si toutes ces constructions avaient été réalisées, notre population aurait déjà évoluée.

Les nouvelles constructions à privilégier dans les dents creuses peuvent encore durer des années : est ce que les propriétaires souhaitent vendre le terrain ou réhabiliter le bâtiment ?

A ce jour, des jeunes et des citoyens demandent que leurs parcelles soit classées en zone UB suite à des demandes certificat d'urbanisme.

A7 page 2/2 

Le 15 juin 2018 au Stammtisch, le propriétaire de la parcelle 211 a exigé que sa parcelle 16 ares soit classée en zone UB, il s'agit d'une extension jusqu'au ruisseau.

Lors de la dernière réunion publique le jeudi 29 novembre 2018 à 19h les citoyens ont fait différentes remarques, se sont exprimés, ont demandé que les parcelles Section 2 n°257, 260, 111, 202, Section 13 n°277, 279 et Section 15 n°79 soient classées en zone UB.

Le même jour jeudi 29 novembre 2018 les Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées dans le cadre d'une réunion officielle qui s'est tenue juste avant la réunion publique, avaient à ce moment-là données un avis favorable sur le plan de zonage, sans les extensions.

Je ne comprends comment les Personnes Publiques Associées peuvent prendre des décisions avant une réunion publique. A quoi sert à ce moment-là une réunion publique ?

Le PLU a été finalisé et conclusions transmises à la CAH, extension Section 2 n°257, 260, 111, 202.

L'élaboration du PLU a été approuvée et signée par la CAH le 07 février 2019. Le 27 juin le conseil CAH délibération n°2019 CC 128 un arrêté préfectoral refuse la dérogation pour le secteur d'extension situé au nord rue des vignes.

Suite à l'arrêté de la préfecture s'opposant à l'extension de la zone constructible rue des vignes, un rendez-vous a été pris avec Mme HEITZ représentant la CDPENAF et Mme Cécile ALPY Responsable d'unité à la DDT.

Monsieur le Maire, Monsieur Laurent HUSSER conseiller municipal et moi-même avons rencontré Madame HEITZ et Madame ALPY le mardi 25 juin 2019 à 13 heures.

Cette situation est incompréhensible et intolérable.

Pour la CDPENAF il s'agit d'une extension de zonage, RUE DES VIGNES, personnellement, il s'agit d'une urbanisation en continuité de maisons existantes dans la rue, la même hauteur que rue de la chapelle (Section 15 n°79).

Une demande de permis de construire a été déposée concernant le zonage n°2, parcelle ¹⁹ de 13 maisons individuelles, zone à dominante humide. *(Cruickfeld)*

Je souhaite que les remarques soient entendues et prises en considération, pour que le PLU évolue dans le sens d'une urbanisation raisonnée et équitable qui soit favorable à la qualité de vie des habitants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses et sincères salutations.

Mme Martine GITZ



DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

CERTIFICAT D'URBANISME
NON RÉALISABLE

(délivré par Le Maire au nom de la Commune)

COMMUNE de OLWISHEIM

DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

dossier n°: **CU b 067 361 16 R0006**

déposée le : **28/07/2016**

par : **M. GITZ RAPHAËL**

demeurant : **64 A RUE PRINCIPALE**

67170 OLWISHEIM

terrain sis : **OBERKATZFELD RUE DE LA CHAPELLE**

réf. cadastrales : **SECTION 15 PARCELLE 79**

surface du terrain : **3120 m²**

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande d'accord préalable sur les possibilités de réaliser l'opération suivante (L. 410-1 deuxième alinéa du code de l'urbanisme) : **UNE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION**

RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le terrain visé au cadre ci-dessus est concerné par les informations ci-après.

LES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

VU le Code de l'Urbanisme,
VU le Règlement National d'Urbanisme,

LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ ET SERVITUDES

PATRIMOINE NATUREL

La commune d'implantation de votre projet est incluse dans l'aire de reconquête du grand hamster d'Alsace. Selon l'emprise et la consistance des travaux, vous pourrez être amené, avant le démarrage du chantier, à réaliser une étude d'impact de votre projet sur l'habitat du Grand Hamster, voire à solliciter une autorisation ministérielle sur la base de cette étude. Le cas échéant, des informations complémentaires vous seront fournies lors du dépôt de votre demande de permis de construire.

La commune est identifiée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme étant soumise au risque " coulée de boues ".

Il est précisé qu'au vu des dispositions du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, la commune est classée en zone de sismicité 3 (sismicité modérée). Les mesures préventives et notamment les règles de construction correspondantes à la zone susvisée et à la classe du bâtiment devront être observées.

L'ÉTAT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS

ASSAINISSEMENT - ÉLECTRICITÉ : Terrain desservi
VOIRIE : Terrain desservi par une voie privée

LE RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME
(Articles L.332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Se reporter uniquement aux taxes ou participations cochées ci-dessous.

TAXES

- Taxe d'Aménagement communale : taux 5 %
- Taxe d'Aménagement départementale : taux 1,25 %
- Redevance d'archéologie préventive

PARTICIPATIONS

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC) (article L.332-6-1-2e-a)
- Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L.332-6-1-2e-d)
Délibération générale du _____ Délibération spécifique du _____
- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9)
(une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)
- Participation des riverains en Alsace et Moselle (article L.332-6-1-3e)
- Participation du constructeur en ZAC

ÉQUIPEMENTS PROPRES (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme)

- Frais de branchement
- Aires de stationnement
- Espaces plantés
- Aménagement accès
- Aménagement d'une « bordure-bateau »

ACCORDS NÉCESSAIRES

- Avis conforme du Préfet

DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre du droit de préemption (D.P.U.) au bénéfice de la commune. Si une mutation est envisagée, elle devra être précédée d'une déclaration d'intention d'aliéner à adresser à la mairie. En cas d'absence de déclaration la sanction est la nullité de la vente.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

CONSIDÉRANT que l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, pose un principe d'interdiction de construire en dehors des parties urbanisées de la commune ;

CONSIDÉRANT que si le terrain est desservi par les réseaux d'assainissement et d'électricité, il se situe dans un vaste espace à vocation agricole dépourvu de toute construction et séparé de la partie agglomérée de la commune par un chemin d'exploitation qui constitue une barrière à l'urbanisation ; le projet n'est donc pas en continuité de l'urbanisation existante et se situe par suite en dehors des parties urbanisées de la commune, en contradiction avec les dispositions précitées de l'article L. 111-3 ;

Le certificat d'urbanisme opérationnel n'est pas réalisable.

OLWISHEIM, le 12 septembre 2016

Le Maire,



Alain RHEIN

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- soit, directement, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Strasbourg, 31, avenue de la Paix, BP 51 038, 67 070 STRASBOURG Cedex ;
- soit, préalablement, d'un recours administratif gracieux auprès du maire. Dans ce cas, la décision de rejet du recours préalable, expresse ou tacite – née du silence de l'administration à l'issue du délai de deux mois à compter de la réception du recours administratif préalable – peut faire l'objet, avec la décision contestée, d'un recours contentieux dans les conditions indiquées ci-dessus.

MENTION

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Sit. Parcellaire

A8 page 6/16
g
Chemin d'exploitation

Ech: 1 / 500
Date: 01.05.2014

OBERKATZFELD

Section 15

Chemin d'exploitation

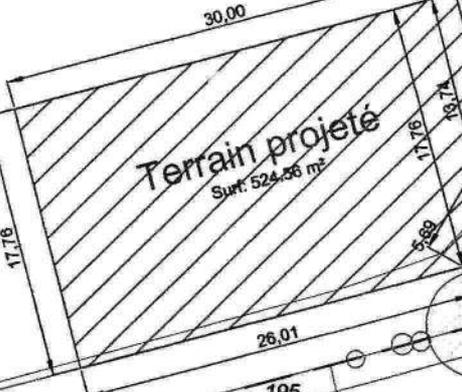
Terrain projeté
Surf: 524,56 m²

Limite de Section

79

76

4,00
1,85



E.S.

EU.O
E.S.

282

268

269

1,40

5,13

2,00

Chemin d'exploitation

194

197

271

Section 13

191

196

EU.
EV.

193

199

272

270

T.

242

244

173

175

176

245

246

Section 2

132

Rue de la Chapelle

218

128

129

146

147

HINTERM DORF

145

174

EU.
O

214

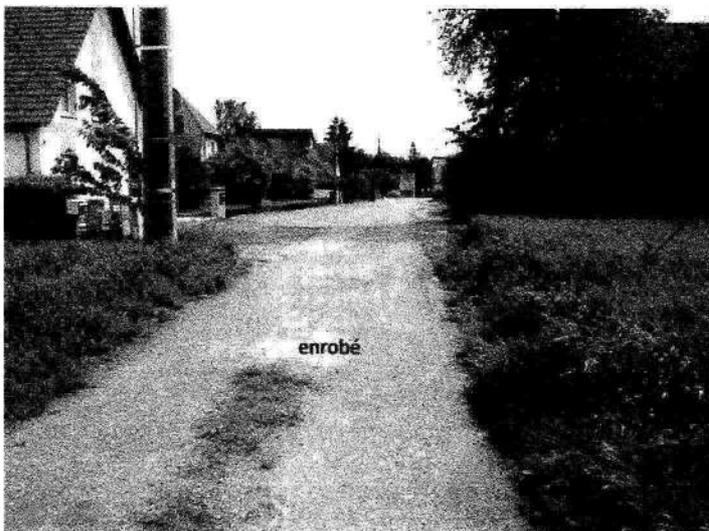
A8 page 7 / 16
J

Vues sur terrain – Olwisheim
Section 15 - Parcelle 790



Vue vers l'ouest,
avec les réseaux d'eau, assainissement et
électrique existant

Vue de l'ouest vers l'Est, terrain
longeant le chemin d'exploitation



Terrain projeté

Vue du Nord vers le Sud,
en prolongement des habitations
existantes rue de la chapelle.

A8 page 8/16
P

Vues sur terrain – Olwisheim Section 15 - Parcelle 790



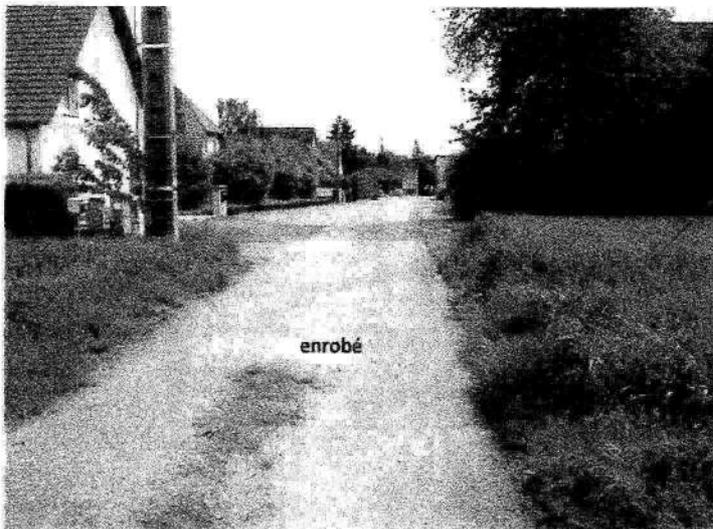
Terrain projeté

Vue vers l'ouest,
avec les réseaux d'eau, assainissement et
électrique existant

Vue de l'ouest vers l'Est, terrain
longeant le chemin d'exploitation



Terrain projeté



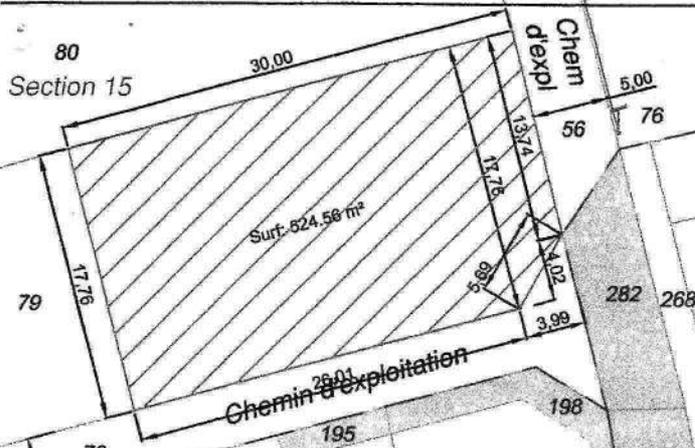
enrobé

Terrain projeté

Vue du Nord vers le Sud,
en prolongement des habitations
existantes rue de la chapelle.

A8 page 9/16.
g

80
Section 15



Coul. A.F.
 Coul. Commune

Ech: 1 / 500
 Date: 10.10.2012

129

Sit. Parcellaire

A8 page 10/16



175 m
Course Altimétrique

LEGENDE

- Coul. A.F.
- Coul. Commune

Ech: 1 / 500

Date: 01.05.2014

OBERKATZFELD

Section 15

Limite de Section

Terrain provisoire
Surf. 524.56 m²

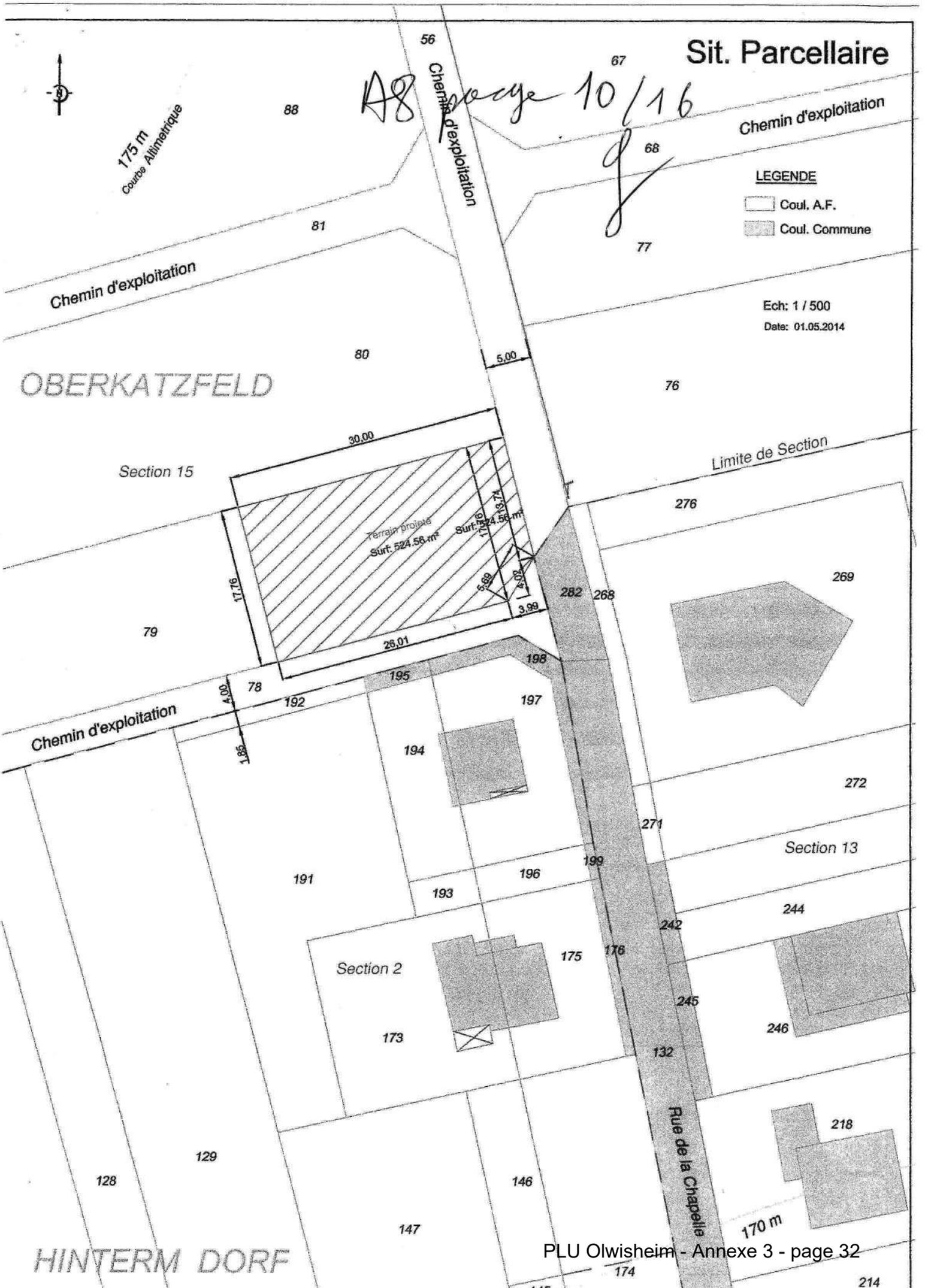
Surf. 1724.56 m²

Chemin d'exploitation

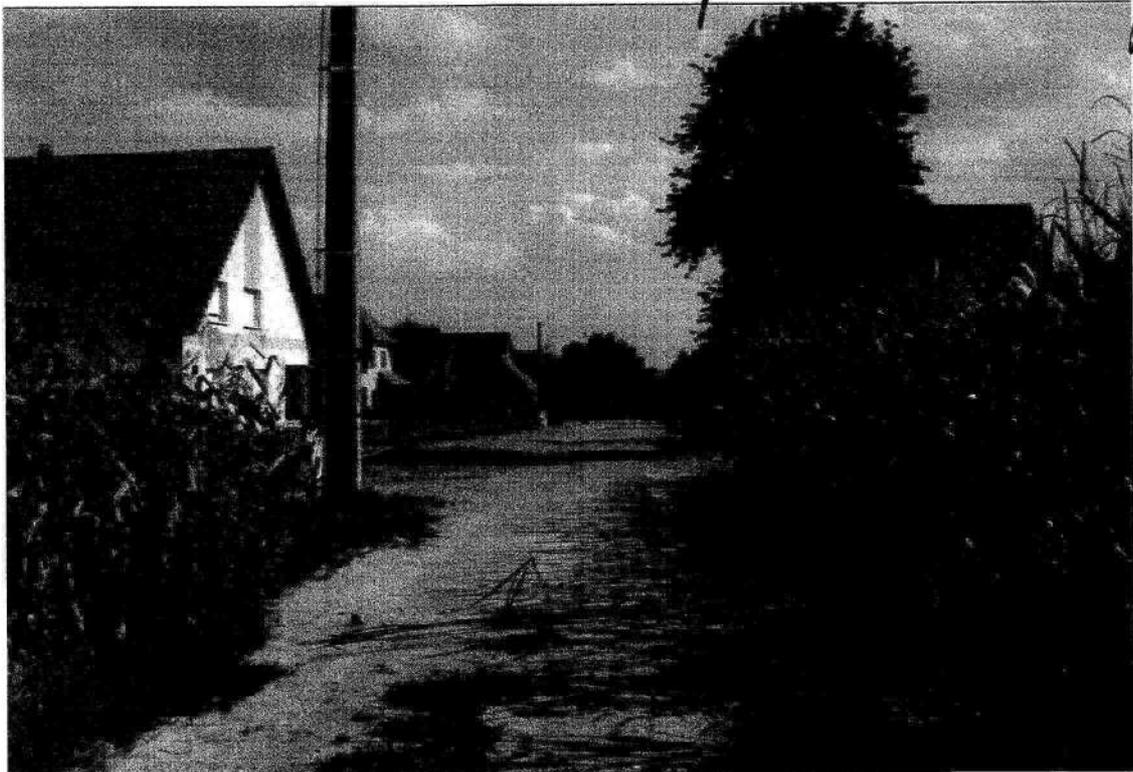
Chemin d'exploitation

Rue de la Chapelle

HINTERM DORF



6. A8 piece 11/16 g



Voie envahie

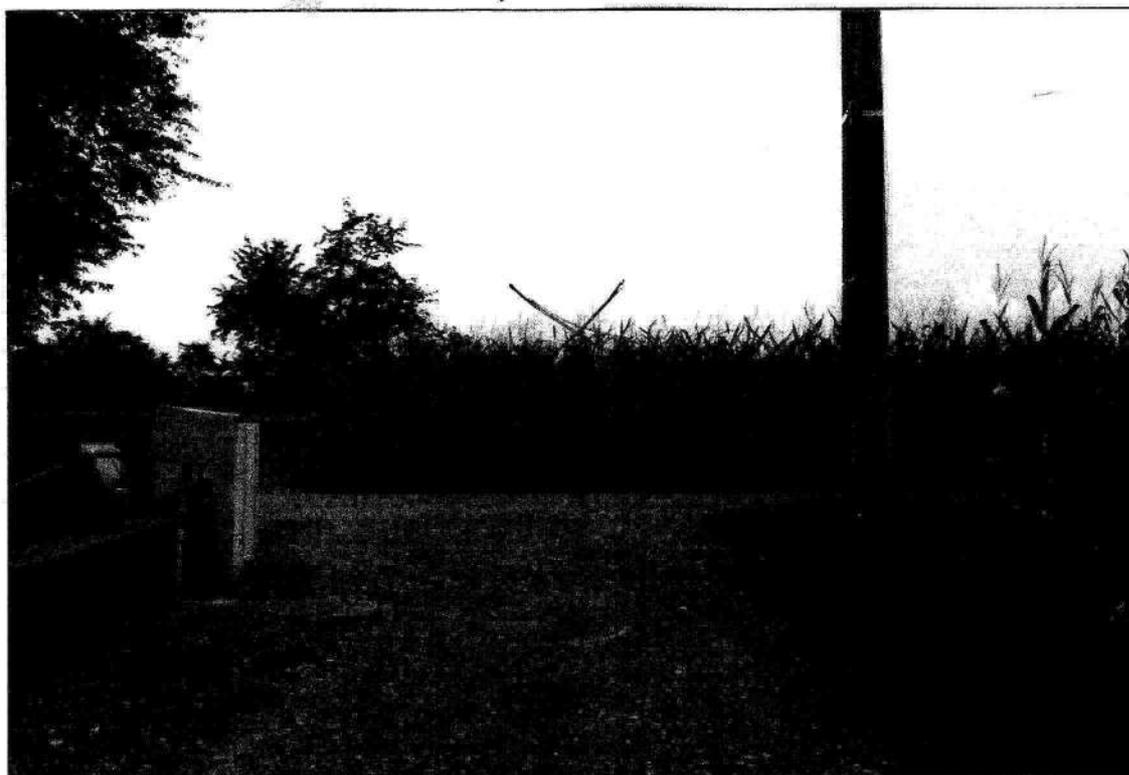


d



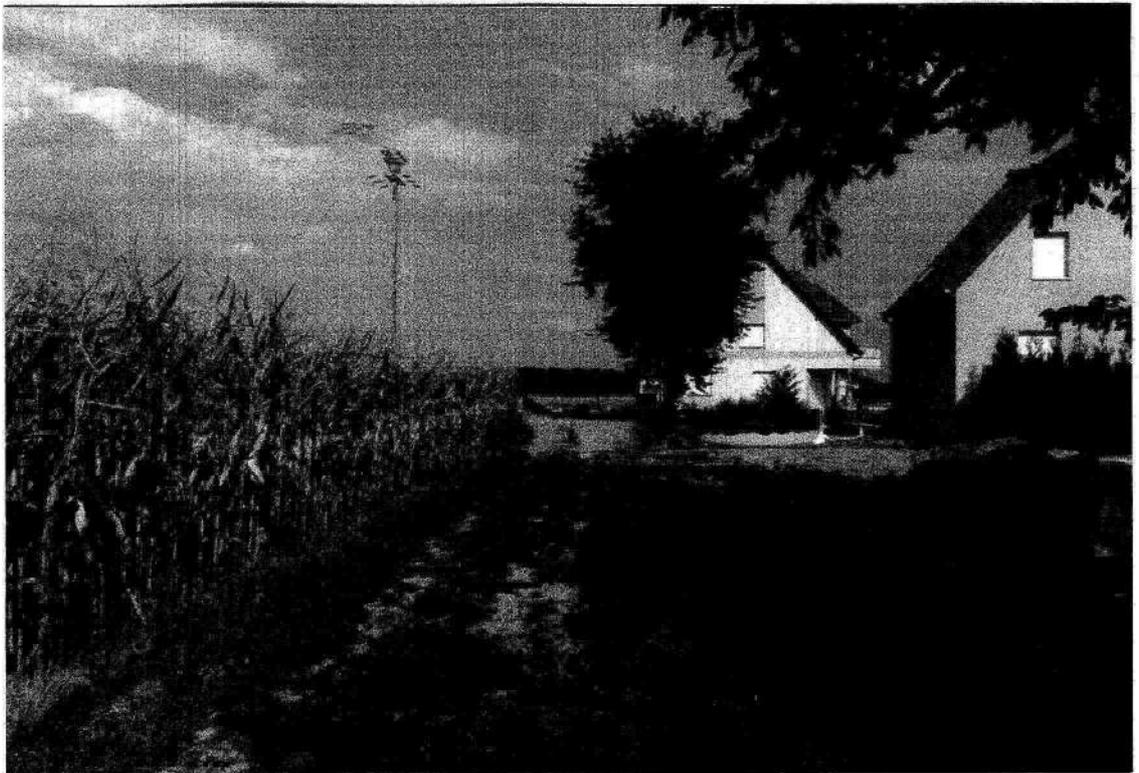
↗

terrain à urbaniser
↓

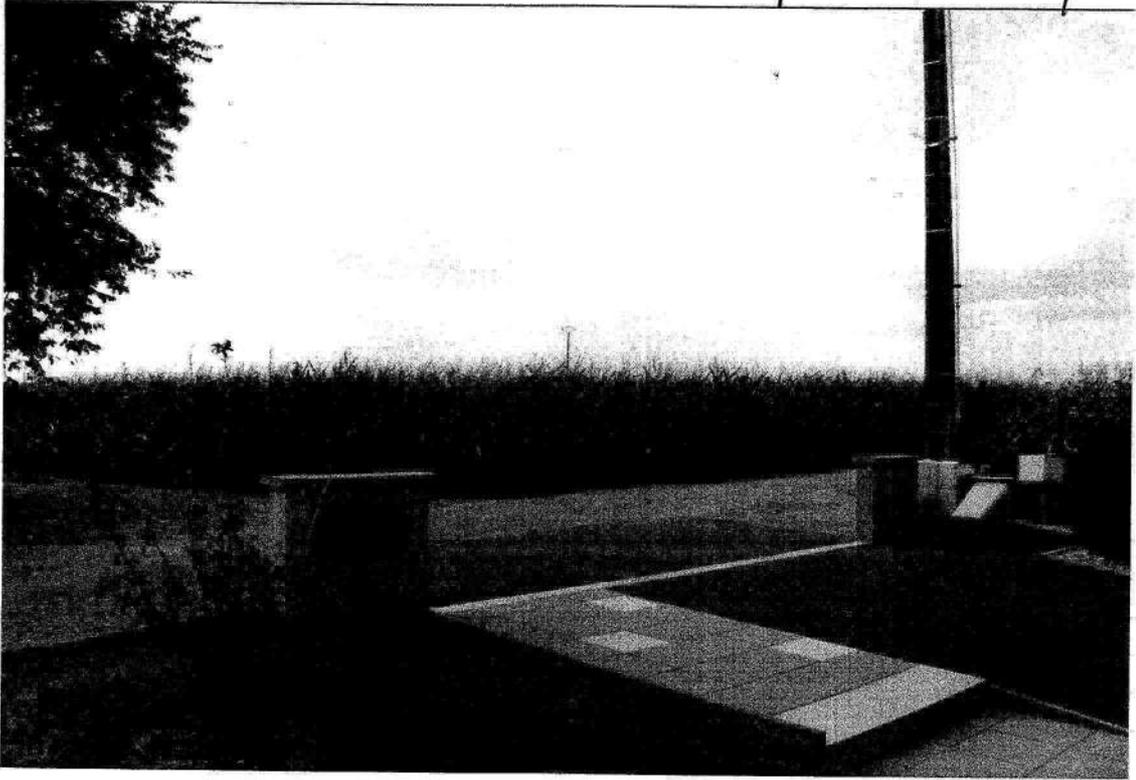


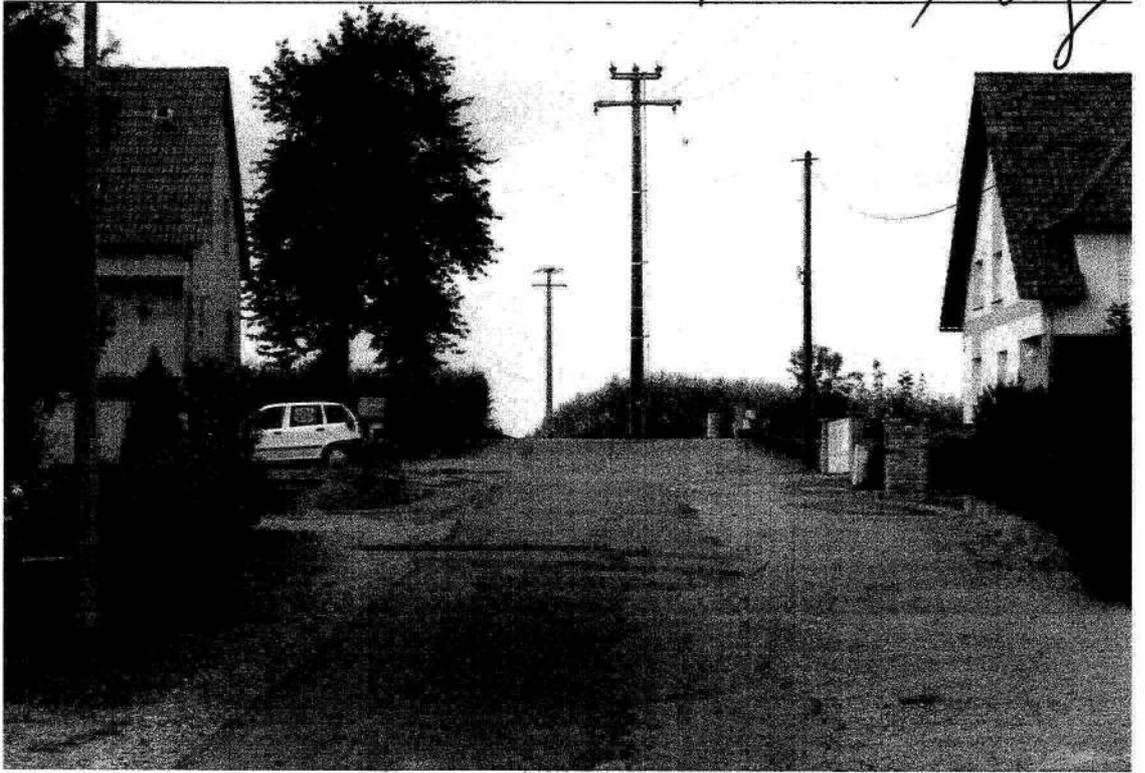


4
A8 page 14/15 P ✓



10
A8 page 15/15 j

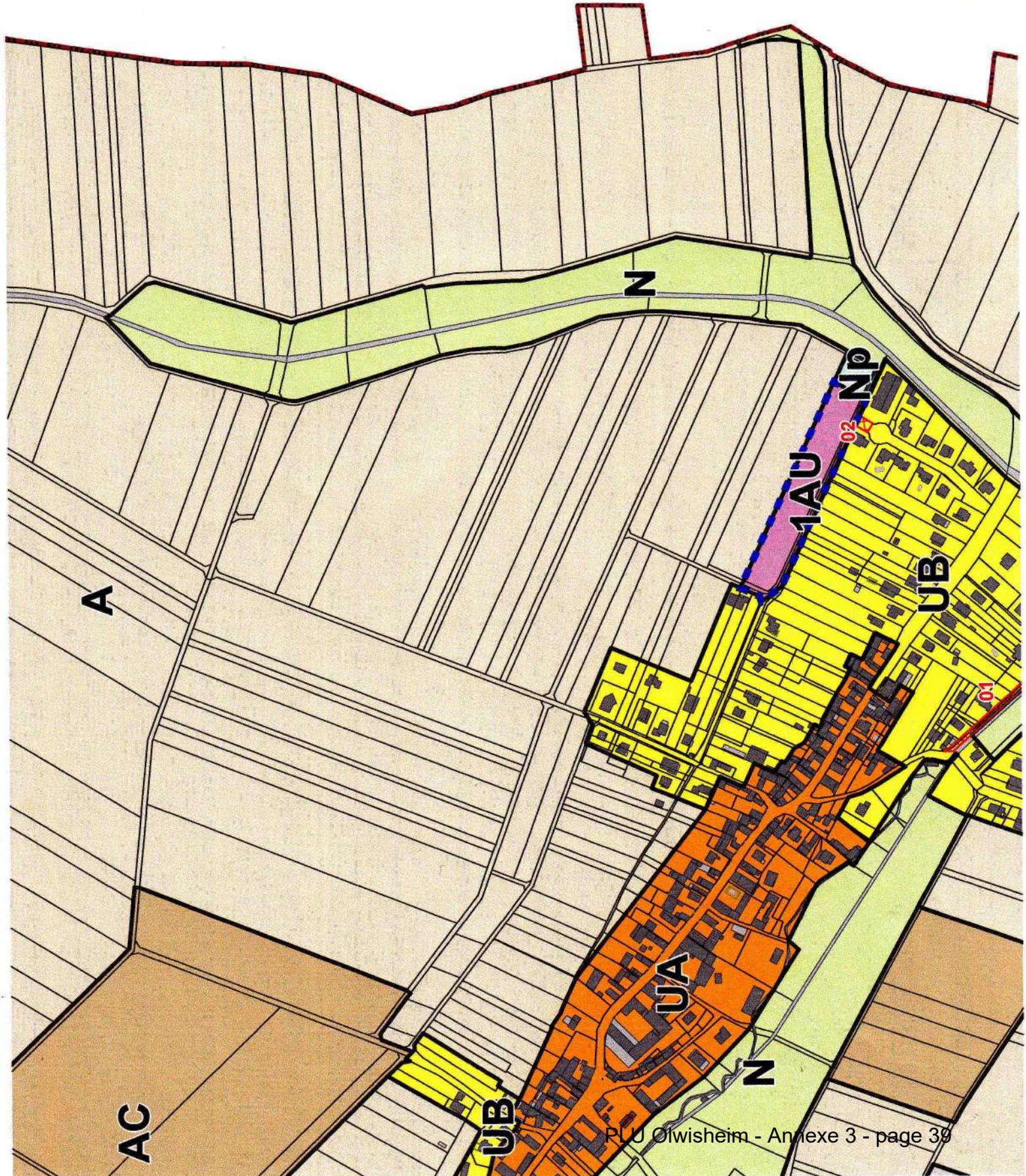




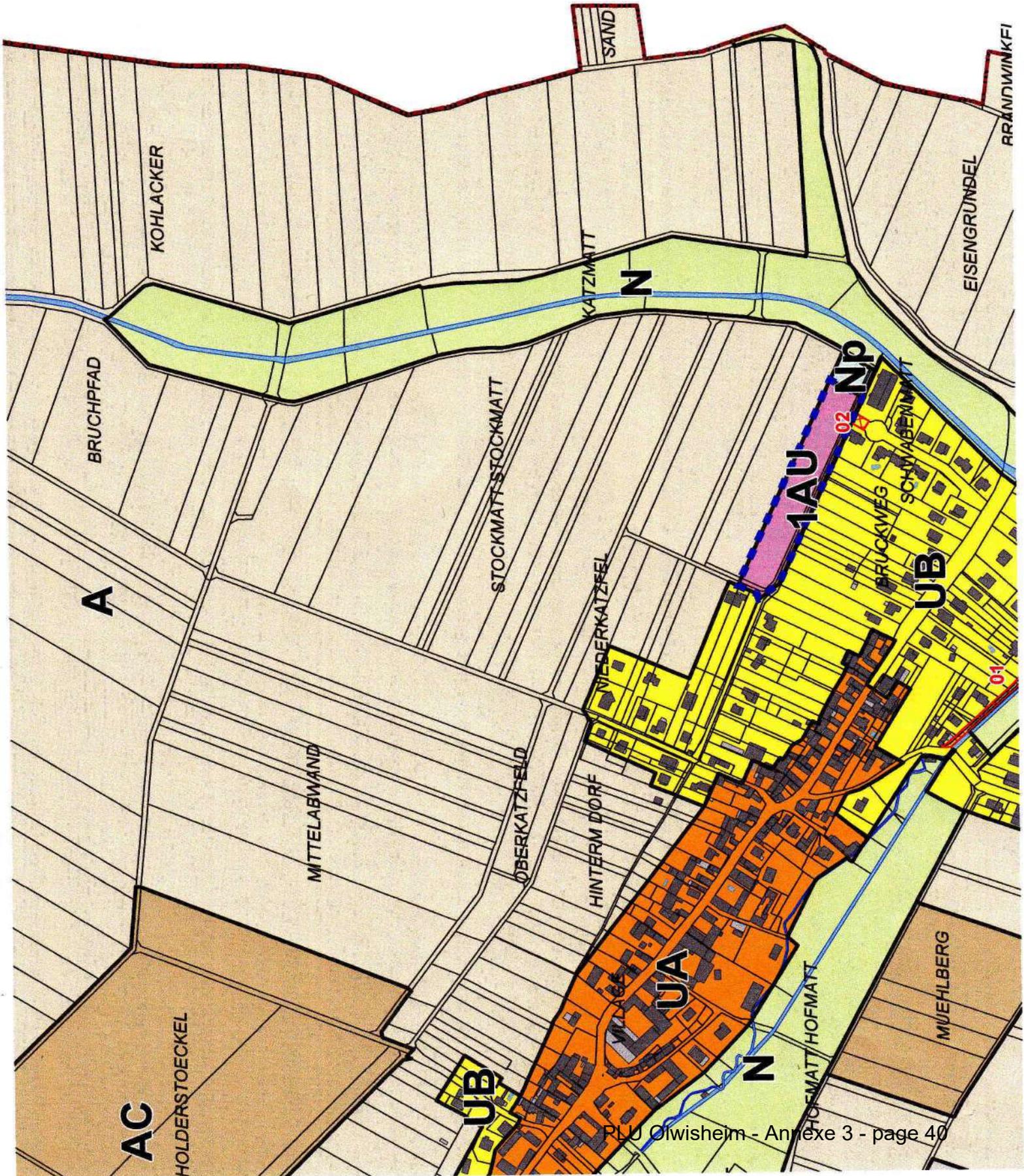
Annexe A9 page 1/3

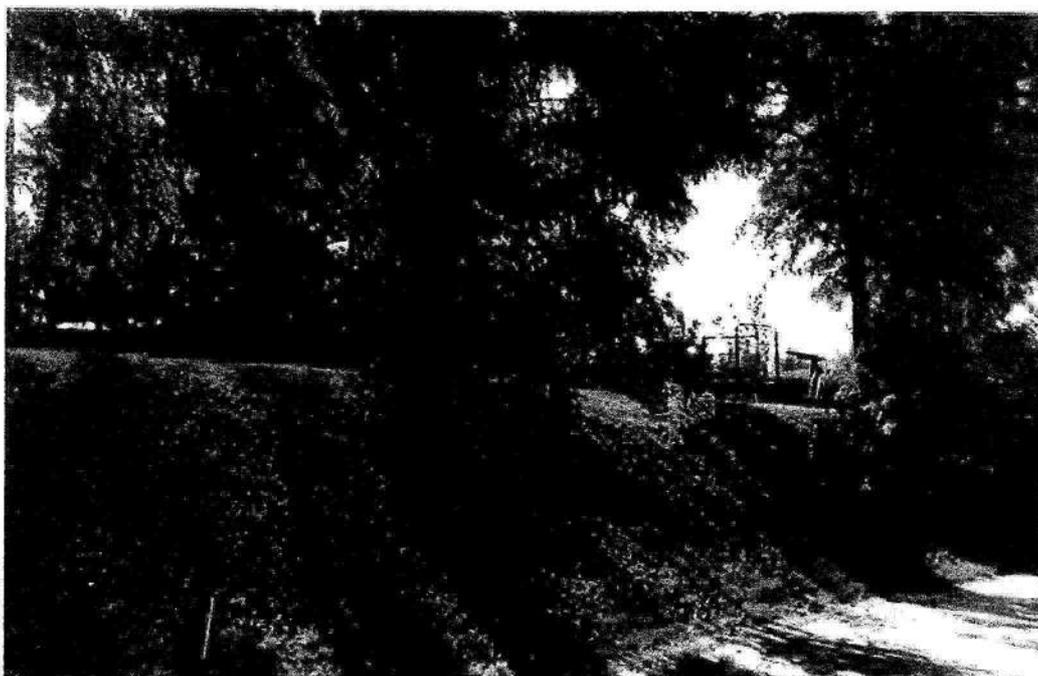
Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

PLU Arvèze et
siège à Haquemau
07/21/19



A 9 page 2/13 p





Vue 2 - Nord de la parcelle



Vue 3 - environnement



Mairie de OLWISHEIM
3 Place des Tilleuls
67170 OLWISHEIM

Bischheim, le 12 décembre 2019

A l'attention du Commissaire enquêteur.

Monsieur,

La société KS GROUPE est propriétaire des parcelles sises à Olwisheim cadastrées Section 13 n° 343 / n° 341 / n°337 / n°335 en ZONE UB.

En article 2.1.4, le PLU arrêté en date du 7 février 2019 prévoit une profondeur constructible limitée à 50 mètres (cinquante mètres) à partir de tout point de construction principale ce qui réduit considérablement la densification des parcelles. Nous souhaiterions par conséquent que la profondeur constructible soit portée à 70 mètres (soixante-dix mètres).

En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte notre demande, nous vous prions d'agréer nos sincères salutations.


2 IMPASSE DE L'INDUCTION
67800 BISCHHEIM

*deposé en mairie
par M. KINTZ
le 12/12/2019 à
14h48*

KS groupe

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au Capital de 1 000 000 €

Siège social : 2 impasse de l'Induction • 67800 BISCHHEIM

R.C.S. STRASBOURG 568 501 316 – SIRET 568 501 316 00034 - N° de TVA : FR 05 568 501 316 - APE : 6420Z

Assuré par la CAM BTP, 14 avenue de l'Europe à 67300 SCHILTIGHEIM - Contrat d'assurance n° : 1 26 97 43 RD

Annexe N° A11
(une page)

M Claude GIROUD

Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

M MME SPECHT

4 impasse du petit pic vert

67170 OLWISHEIM

Propriétaire de la parcelle 285

Olwisheim le 10/12/2019

Nous faisons suite à notre entretien du jeudi 29 novembre à l'hôtel de ville de HAGUENAU et tenons à formuler les observations suivantes.

La coulée verte n'est pas continue tout le long du ruisseau du VIERBRUCKGRABEN. Elle s'arrête à la parcelle 279, alors qu'elle est pourtant prolongée à l'autre extrémité du village. Quelles sont les raisons ou contraintes ayant conduit à ce traitement en apparence différencié le long du ruisseau ? Pourquoi l'extension du chemin de MUEHLFELD n'est-elle pas prolongée jusqu'au croisement des deux ruisseaux ?

Par ailleurs comment est déterminée la largeur de cette coulée ? Compte tenu des enjeux environnementaux prioritaires, plus que jamais d'actualité, la préservation de cette bande naturelle nous semble une orientation majeure et constitue indéniablement un atout « écologique » pour notre village. Cependant ne serait-il pas envisageable de réduire la surface déclassée en N pour les propriétaires des parcelles subissant une décote importante (comme la nôtre ou celles de nos voisins) tout en maintenant une ceinture verte fonctionnelle et valorisant le paysage. Ceci aurait deux mérites :

- Permettre un traitement plus équitable entre les propriétaires des parcelles situées le long du ruisseau
- Augmenter l'espace destiné à créer quelques logements supplémentaires en conformité avec l'orientation du projet d'aménagement et de développement durable relatif à l'offre de logement sur Olwisheim. Pour en avoir discuté avec nos trois enfants, l'un d'entre eux n'exclut pas de saisir un jour l'opportunité de construire une nouvelle maison derrière la nôtre.

Il y a 35 ans nous avons payé le prix de l'are classé en zone N, zone qui représente à ce jour plus de **50 % de la surface** de notre terrain, au même prix que l'are qui est prévu en zone UB. Compte tenu de l'inflation foncière enregistrée ces dernières années, une dévalorisation de cette ampleur nous paraît abusive. Nous ne sommes pas des spécialistes du droit de l'urbanisme et ne maîtrisons pas les raisons et contraintes techniques qui ont conduit à définir le zonage actuel mais rappelons que nous faisons déjà partie de ces habitants du village qui ont eu la mauvaise surprise il y a quelques années de voir et entendre les TGV passer. Aussi ce nouveau projet d'aménagement nous laisse un goût amer renforcé par un sentiment d'impuissance par rapport à des exigences réglementaires ou administratives que nous subissons et parfois difficilement compréhensibles de notre part.

Nous restons à votre écoute et vous prions d'agréer, Monsieur M GIROUD, nos salutations les meilleures.

Sylvie SPECHT



François SPECHT



Sujet : Observations déposées sur le registre électronique du projet PLU D'OLWISHEIM (EP19646) le 11/12/2019

De : e-registre@publilegal.fr

Date : 12/12/2019 à 03:10

Pour : scyrille@publilegal.fr, fdefrance@publilegal.fr, [REDACTED], [REDACTED], mairie@olwisheim.fr

Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

e.enquête
le registre d'enquête publique

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique PLU D'OLWISHEIM, vous trouverez en pièce jointe de cet email les observations déposées.

En complément de certaines observations, les documents listés ci-dessous ont été joints, [cliquez ici pour les télécharger](#)

- NPLU1.docx (Obs. N° 1)

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignements complémentaires.

Mathias POSTEL
Service Enquête Publique
01 42 96 96 58
enquete-publique@publilegal.fr

— Pièces jointes : —

2822_2019121203001905.pdf

69,2 Ko

A 12 page 2/4
J



Impression du registre électronique

12/12/2019

PLU D'OLWISHEIM

Numéro : 1 Date de dépôt : 11/12/2019 Heure de dépôt : 15:15 Observation déposée par email Modéré :

Observation : Observations

Vous voudrez bien transmettre à Monsieur le Commissaire Enquêteur le courrier ci-joint en pièce jointe.
Merci.

Nom :

Adresse :

Cedex : 0

Ville :

Email : wiederkehr.michel@free.fr

Téléphone :

Pièce(s) jointe(s) : NPLU1.docx

EP19646

1/1

A12 page 3/4



Michel Wiederkehr
1 rue Muhlbach
7170 Olwisheim
☎ 03 88 69 52 95
✉ Wiederkehr.michel@free.fr

Olwisheim le 04/12/2019

Concerne : Enquête Publique PLU OLWISHEIM

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire de la parcelle 280, je conteste formellement la décision unilatérale de la Municipalité de classer une partie significative de cette parcelle en zone N à dominante humide.

Je rappelle que

- Lors de l'acquisition de cette parcelle en 2002 exploitée antérieurement en tant que terre agricole, j'avais obtenu un certificat d'urbanisme positif ce qui justifiait un prix d'acquisition largement supérieur au prix du terrain agricole.
- Les réseaux publics (eau, énergie, assainissement) sont disponibles en limite de la parcelle 280 le long du chemin d'exploitation (Impasse du Muehlbach)

Je constate que :

- Le chapitre 8.2.5 du Rapport de présentation (chapitre 8.2.5) illustre le potentiel de densification en présentant la parcelle 19 comme un exemple de « dent creuse ». Les parcelles 180, 376 et 377 adjacentes à la parcelle 19 sont dans la même problématique.
- Un des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable est de privilégier la densification du tissu urbain existant en mobilisant les « dents creuses » (Orientation A -3).
- Le même document (Orientation B - 1) recommande l'augmentation des possibilités de construction en zone UB
- Le Rapport de présentation (chapitre 8.2.5) précise aussi que « les dents creuses » ne nécessitent pas d'aménagement particulier. En revanche un redécoupage du foncier et la création d'accès peuvent être nécessaires pour rendre constructible toute la profondeur de la parcelle.
- Le classement en zone N d'une partie de la parcelle 280 irait à l'encontre des objectifs précédents
- Les parcelles 280, 377, 19 et 285 n'apparaissent pas dans le classement des zones à dominante humide tel que défini par la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin mais sont indiquées en « territoires artificialisés » (annexe 5 du document « porter-à-connaissance »)

- L'emprise de la zone naturelle sur les parcelles 280, 377, 19 et 285 n'est exactement précisée dans aucun document soumis à l'enquête. La profondeur de l'emprise n'est définie que par un trait sur une carte au 2000 ème ! Je ne suis donc pas en mesure de connaître le préjudice que je devrais subir.
- La partie maintenue en zone UB de la parcelle 280 pourrait se retrouver enclavée puisque le règlement écrit (article 1.2.5 du Titre V soumet la création d'une voirie d'accès à des conditions particulières dont on ne peut préjuger les dispositions futures.
- il faut faire preuve de beaucoup d'imagination pour trouver un intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique à un potager et sa serre (Rapport de présentation - Justification des délimitations des zones prévues paragraphe 3.5.)
- Toute construction ou installation devant être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges d'un cours d'eau (article 2.1.4 du titre V du règlement), que deviendront les aménagements que j'ai déjà effectué (clôture, construction d'une serre et d'une pergola) implantées en limite du chemin d'exploitation depuis plusieurs années donc à 6 mètres des berges?
- On ne peut que s'étonner de la limite de 30 mètres par rapport aux berges d'un cours d'eau qui n'affecte rue Muehlbach que les parcelles 280, 377, 19 et 285 alors que cette limite n'est que de 6 mètres pour les parcelles déjà construite et constructibles situées en amont en zone UA (article 2.1.11 du Chapitre 2 du règlement) et qui présentent strictement les mêmes risques en cas de débordement du fossé.

A ma demande de justificatifs sur ce projet de classement les élus m'ont répondu que « **cela les arrangeait** » ! Vous conviendrait que cette réponse est pour le moins sommaire compte tenu des enjeux. Je ne peux que penser que ces surfaces classées en zone N ont servi de variable d'ajustement pour saturer la zone 1UA et la zone UB rue du noyer permettant la délivrance de l'arrêté du 23/10/2019 portant dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

Ce classement s'il devait être maintenu, se traduirait par une spoliation pure et simple d'une partie de mon patrimoine et je le considérerais comme une atteinte à mon droit de propriété au profit des intérêts privés des lotisseurs des zones 1UA.

En conséquence, je demande le maintien en zone UB de la totalité de la parcelle 280 dont je suis propriétaire depuis 2002.

Je regretterais de devoir ester pour obtenir l'annulation de la décision inique de classement partiel en zone N de la parcelle 280

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Michel Wiederkehr

Annexe N° A13 page 1/2

Sujet : Fwd: N° parcelles

De : Mairie OLWISHEIM <mairie@olwisheim.fr>

Date : 11/12/2019 à 09:30

Pour : claud.giroud@evc.net

Copie à : "veronique.schultz@agglo-haguenau.fr" <veronique.schultz@agglo-haguenau.fr>

Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

Monsieur bonjour,

A votre attention,

Bien cordialement,

Brigitte BOLLACK
OLWISHEIM

----- Message transféré -----

Sujet : N° parcelles

Date : Wed, 11 Dec 2019 08:00:57 +0100

De : Didier et Véro BERNHARDT <bernhardt@sfr.fr>

Copie à : mairie@olwisheim.fr

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur.

Bonjour Monsieur,

Suite à notre entretien téléphonique voici les N° de parcelles concernées:

Section 14 N°376/18 BERNHARDT DIDIER

Section 14N°377/18 BERNHARDT DIDIER / BERNHARDT GEORGES

Bonne journée.

*Cordialement,
Didier BERNHARDT*

A 13 page 2/2


Sujet : Fwd: terrain

De : Mairie OLWISHEIM <mairie@olwisheim.fr>

Date : 10/12/2019 à 09:13

Pour : claude.giroud@evc.net

Copie à : "veronique.schultz@agglo-haguenau.fr" <veronique.schultz@agglo-haguenau.fr>

Monsieur Giroud bonjour,

Je vous transfère la demande ci-dessous.

Bien cordialement,

Brigitte BOLLACK
Secrétaire de Mairie
Olwisheim

----- Message transféré -----

Sujet : terrain

Date : Tue, 10 Dec 2019 08:00:10 +0100

De : Didier et Véro BERNHARDT <bernhardt@sfr.fr>

Copie à : mairie@olwisheim.fr

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur.

Bonjour Monsieur,

Je suis le propriétaire du terrain situé à l'arrière de la maison bâtie au lieudit « Muhlfeld » et copropriétaire avec mon frère Georges BERNHARDT de la parcelle suivante.

J'ai appris que la grande parcelle voisine allait être lotie. Je souhaiterais que mes 2 parcelles puissent participer à cette action.

Je ne pourrai pas être présent lors de votre passage le vendredi 13 décembre à la mairie d'Olwisheim car je travaille et ne peux me libérer mais je souhaitais vous faire part de ma demande.

Je reste à votre disposition si vous avez besoin de plus amples renseignements.

Bonne journée.

*Cordialement,
Didier BERNHARDT
06 79 94 29 81*

Marie-Odile LUX-RUHARD
D.E.S.S. en droit de l'agriculture
et des filières agro-alimentaires

Nadia LOUNES
D.E.A de droit privé

Soline DEHAUDT
Institut des Hautes Etudes de Droit
Rural et d'Economie Agricole
D.E.S.S. en droit des biotechnologies

Arnaud VERDIN
Docteur en droit public

Avocats associés

Caroline DORNIC
Master II Contentieux

Pauline HERTWECK
Master II Droit privé fondamental

Claire-Marie REIGNERON
Master II Droit des contrats internes et
internationaux
Master II Juriste d'affaires

Avocats

21 rue du Dôme
67000 Strasbourg
Tél : +33 (0)3 88 32 46 34
Fax : +33 (0)3 66 40 79 47
Case Palais n°309
Mail : contact@dome-avocats.fr
Site web : http://dome-avocats.fr

Communauté d'agglomération de
HAGUENAU

A l'attention du commissaire-
enquêteur

Projet de PLU d'OLWISHEIM
84 route de Strasbourg
BP 50244

67504 HAGUENAU Cedex
Lettre recommandée AR
plu-olwisheim@
enquetepublique.net

Strasbourg,
le 12 décembre 2019

Objet : Observations enquête publique

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

a. Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer être le Conseil de Monsieur Dominique GINSZ demeurant 3 chemin des Violettes à KIENHEIM (67270).

Monsieur Dominique GINSZ est propriétaire de deux parcelles cadastrées Section 13 n°277 et 279 à OLWISHEIM.

Il envisage depuis plusieurs années d'urbaniser ces deux parcelles afin de réaliser un lotissement.

Ces parcelles sont situées à proximité immédiate de plusieurs constructions d'habitation situées côté Ouest et d'une construction d'habitation située côté Sud.

Les différents réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité sont situés à proximité immédiate de ces parcelles qui sont desservies par un chemin privé.

Le classement de ces parcelles en zone urbaine constructible, voire en zone à urbaniser 1AU, au regard de leurs caractéristiques et de leur localisation, serait parfaitement conforme aux objectifs qu'entendent poursuivre les auteurs du plan local d'urbanisme d'OLWISHEIM.

Monsieur Dominique GINSZ a d'ailleurs fait valoir de telles observations au cours de la période de concertation.



A14 page 2/3 

Cette demande de classement en zone U ou 1AU a cependant été rejetée par les auteurs du PLU à l'issue de la période de concertation.

Les auteurs du PLU ont considéré que les parcelles de M. GINSZ n'étaient pas desservies par les réseaux et qu'ils ne souhaitaient développer l'urbanisation qu'aux secteurs desservis.

Une telle appréciation est erronée.

b. Il est en premier lieu rappelé que peuvent être classés en zone urbaine ou à urbaniser les secteurs non encore équipés.

Au demeurant, les parcelles de M. GINSZ sont bel et bien desservies par les divers réseaux situés à proximité immédiate de celles-ci.

Il est en effet rappelé que ces parcelles sont voisines de constructions d'habitation d'ores et déjà édifiées.

Enfin, les parcelles sont desservies par un chemin d'exploitation.

Au demeurant, l'argument opposé par les auteurs du PLU relatif à l'insuffisance des dessertes en réseaux est incohérent.

En effet, il ressort de la note technique relative à l'assainissement annexé au PLU que la parcelle d'emprise du futur lotissement classée en zone 1AU ne pourra être desservi par ce réseau que « sous réserve de l'obtention d'une servitude de passage ».

Voir notice technique assainissement annexée au PLU, p. 9

Par conséquent, force est de constater que la desserte au réseau public d'assainissement des logements du futur lotissement n'est pas assurée à ce jour malgré un classement de la parcelle d'emprise en zone 1AU.

Ainsi, si le futur lotissement n'est pas desservi par tous les réseaux publics, il apparaît incohérent pour les auteurs du PLU de considérer que les parcelles de M. GINSZ ne peuvent être classées en zone 1AU car celles-ci sont insuffisamment desservies, ce qui est au demeurant contesté.

b. Par ailleurs, le PADD fixe comme orientations de « continuer à diversifier le parc de logements et favoriser la création de logements de taille moyenne, en accession à la propriété, et en location afin d'accueillir des jeunes ménages » et d' « adapter l'offre de logements pour répondre aux nouveaux besoins de la population ».

Voir PADD p.7

Les auteurs du PLU d'OLWISHEIM ont en ce sens fixé un objectif de production de 66 logements sur une période de 10 ans.

Néanmoins, les surfaces d'extension urbaine prévues par les auteurs du PLU sont insuffisantes pour soutenir un tel objectif.

En effet, une densité minimale de 17 logements par hectare est comprise pour le futur lotissement portant emprise d'une surface de 0,84 hectares (soit une densité minimale de 14 logements pour ledit lotissement).

L'autre secteur d'extension urbaine situé rue des noyers prévoit, sur une superficie de 0,4 hectares, la réalisation de 6 à 7 logements.

Dès lors, ce n'est pas plus de 23 logements qui pourront être réalisés en extension urbaine.

Pour la réalisation des autres logements, les auteurs du PLU comptent sur une densification urbaine et notamment une mobilisation de dents creuse pour assurer une production de plus de 40 logements sur une période de 10 ans.

Si l'objectif de densification urbaine est effectivement souhaitable, la densification du tissu bâti d'OLWISHEIM ne permet pas d'assurer les besoins en logements prescrits par les auteurs du PLU.

Pour preuve, ces derniers indiquent eux-mêmes, en ce qui concerne la densification du tissu bâti « que la commune n'a pas la maîtrise foncière du potentiel évalué. Ainsi, les actuels propriétaires peuvent choisir de ne pas effectuer de redécoupage parcellaire, de réhabiliter, ou bien de vendre à un privé ou à la commune. Cela constitue donc un potentiel fort, mais non mobilisable dans l'instant ». Voir rapport de présentation p. 42

Ainsi et comme l'admettent eux-mêmes les auteurs du PLU, ces derniers n'ont aucune certitude sur la mobilisation prochaine et effective du potentiel de densification identifié.

De surcroît, les projections réalisées par les auteurs du PLU reposent sur une mobilisation maximale dudit bâti.

Il est dès lors certain, au regard de l'ensemble de ces circonstances, que l'objectif de production de 66 logements ne peut être assuré sans extension urbaine supplémentaire.

A cet égard, M. GINSZ a à plusieurs reprises fait part de sa volonté d'édifier plusieurs logements sur ses parcelles pour accueillir des jeunes ménages issus du village.

Il a d'ailleurs déposé un certificat d'urbanisme opérationnel en ce sens qui lui a été cependant refusé.

Le classement en zone U ou 1AU des parcelles de M. GINSZ, qui pourraient être mobilisées dès l'approbation du PLU, s'avère dès lors indispensable pour mettre en œuvre l'objectif de production de 66 logements fixé par les auteurs du PLU.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, j'ai l'honneur de vous demander, Monsieur le Commissaire-enquêteur, d'émettre un avis favorable au classement en zone urbaine constructible, ou à tout le moins en zone à urbaniser 1AU, des parcelles Section 13 n°277 et 279.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes salutations distinguées.

Arnaud Verdin
a.verdin@dome-avocats.fr



Claude GIROUD
Commissaire Enquêteur

Retour à l'accueil

PLU D'OLWISHEIM

EP19646

25/11/2019 - 13/12/2019

Il y a actuellement 5 observations (0 dépôt par formulaire / 5 dépôts par email)

Informations

5

Registres

RE : PLU OLWISHEIM observations enquête publique

Papier

Provenance : Courrier pour Windows 10

Électronique

De : Pierre Goertz
Envoyé le : jeudi 12 décembre 2019 21:22
À : plu-olwisheim@enquetepublique.net

Analyse

Objet : PLU OLWISHEIM observations enquête publique
Importance : Élevée

Documents

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations au sujet de l'enquête publique en cours au sujet du pr
d'Olwisheim.

Impressions

Une mauvaise publicité et les délais contraints ne nous ont pas permis de vous rencontrer. En effet, nous étions dans l'attente d'un
nous est jamais parvenu (voir ci-dessous).

Logistique terrain

Nous remercions de votre compréhension et nous vous souhaitons une agréable lecture.

Bien cordialement
Laurence OBRECHT
Pierre GOERTZ

Provenance : Courrier pour Windows 10

2 pièces jointes à l'observation

 courrier PLU complet_compressed.pdf

 54A37649C4CB4668838B241FE32E6298.png

Commentaires

*Vous pouvez ajouter un commentaire ou un document de travail sur cette observation. Il s'agit d'un espace de travail réservé et ne modifie en rien l'observation. Les
vous-même et votre équipe. Un commentaire ne peut être supprimé que par celui qui l'a posté.*

Nouveau commentaire

Mon commentaire

Parcourir...

Se déconnecter

Laurence OBRECHT
Pierre GOERTZ
56, rue Principale
67170 OLWISHEIM

A15 page 2/9
9/9

Monsieur Claude GIROUD
Commissaire enquêteur
84, route de Strasbourg
BP 50244

67504 HAGUENAU cedex

Olwisheim, le 13 décembre 2019

Objet : Concerne Projet PLU Olwisheim

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous souhaitons vous faire part des observations suivantes au sujet du projet de PLU d'Olwisheim. Elles portent sur trois parties :

1. La procédure elle-même,
2. La situation de la parcelle que nous louons au Muehlberg,
3. Des considérations générales.

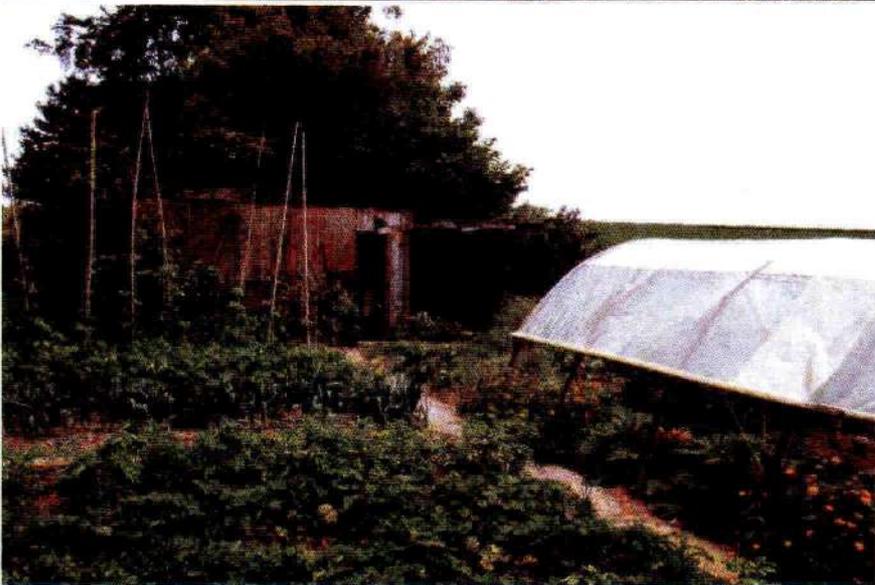
1. La procédure elle-même

Nous avons pris connaissance très tardivement du démarrage de l'enquête publique dans une parution qui a eu lieu dans le journal «L'Est Agricole et Viticole » le vendredi 29 novembre. D'autre part, il est indiqué sur le site internet de la Commune, qu'un flyer serait distribué dans les boîtes aux lettres, ce qui n'a pas été réalisé à ce jour. En conséquence de quoi, il ne nous a pas été possible de vous rencontrer le lundi 25 novembre et au vu de nos obligations professionnelles et du délai raccourci cette rencontre ne sera pas possible. **Serait-il possible de prolonger cette enquête publique et d'en assurer la publicité ?**

2. La situation de la parcelle que nous louons au Muehlberg

Nous sommes locataires par bail notarié inscrit au livre foncier de la parcelle cadastrée en section 17 n°23 d'une superficie d'environ 50 ares au lieu-dit Muehlberg. Cette parcelle est occupée par un verger traditionnel de haute tige et un potager. Une partie du terrain est clôturé et il y a un abri de jardin, comme vous pouvez le constater sur les photos ci-dessous. Cette occupation est très ancienne comme en atteste la photo aérienne de 1950 disponible sur le site officiel « géoportail ».

A15 page 3
g/g



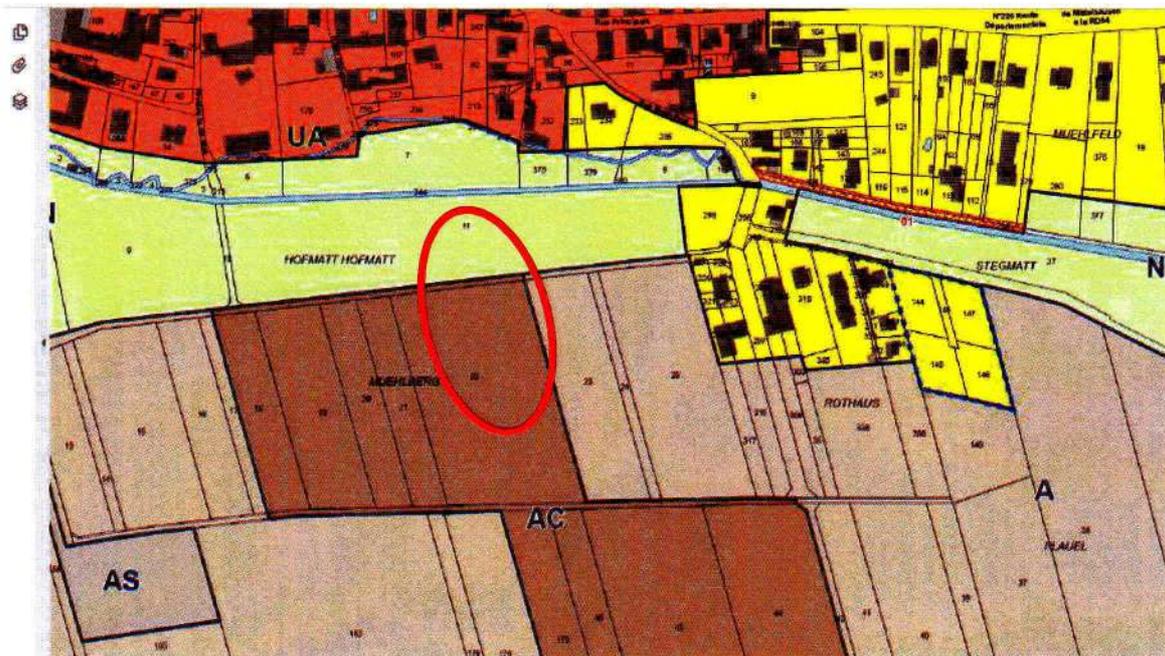
A15 page 4
p. 9

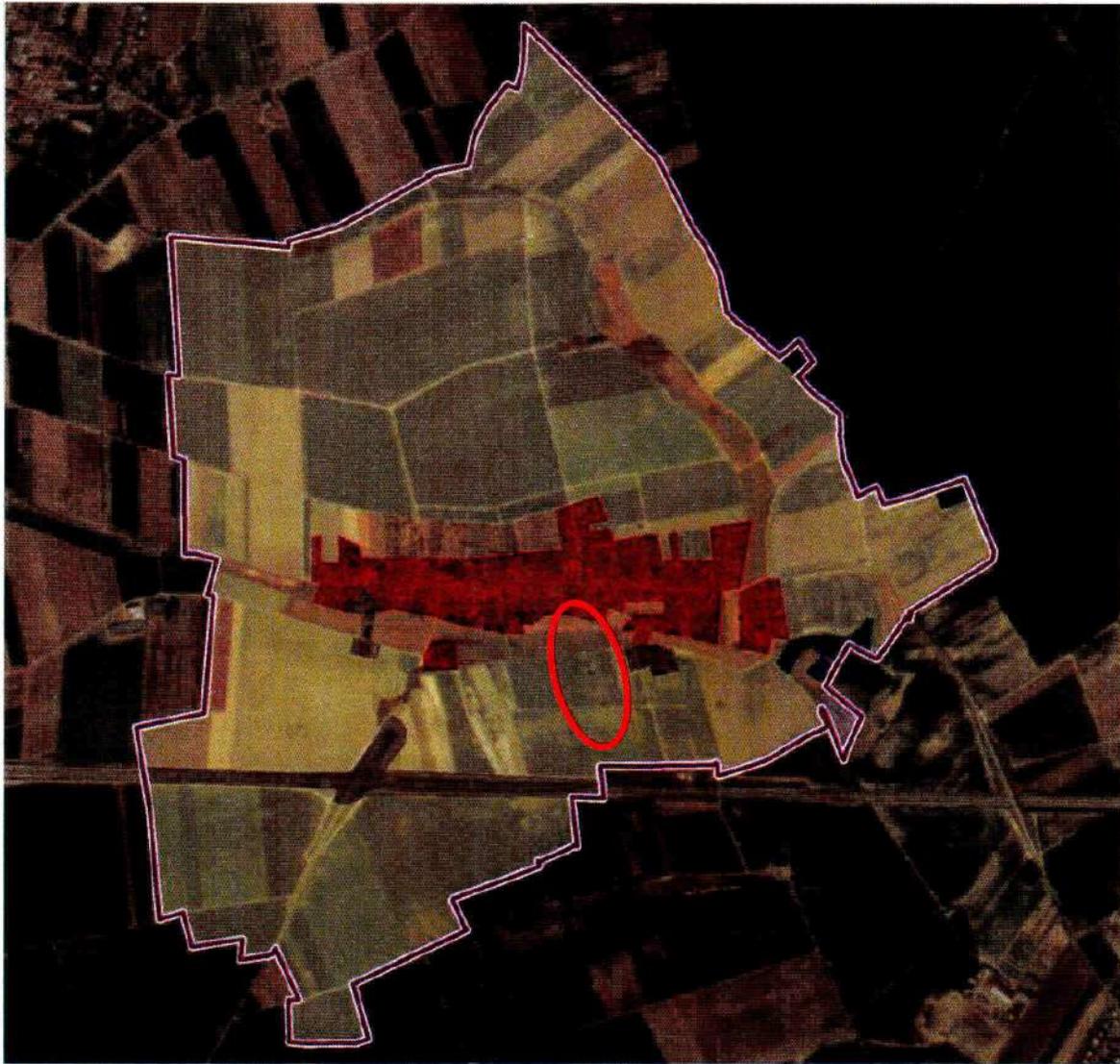


Nous sommes très attachés à ce terrain qui nous fournit 80 % des fruits et des légumes que nous consommons. De plus, il nous permet de stocker le bois de chauffage, notre maison ne possédant pas de terrain suffisant. **Cette parcelle est indispensable à notre économie familiale.**

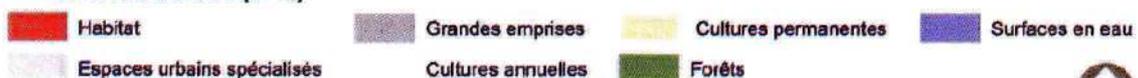
Bien entendu, nous n'avons pas usage de pesticide, ni d'engrais de synthèse, ce qui fait que cette parcelle est **un vrai réservoir de biodiversité**. Je peux attester qu'il sert de refuge à quantité d'oiseaux, de mammifères, de reptiles et d'amphibiens. La liste est bien plus longue rien que sur ces 50 ares que celle qui figure dans l'étude environnementale soumis à l'enquête publique !

J'ai constaté que la parcelle que nous louons est située en zone agricole et est décrite comme culture annuelle, comme représenté sur les extraits de plan ci-dessous.



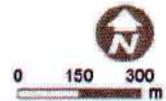


OCCUPATION DU SOL (2012)



SOURCES : BD OCS 2012, CIGAL

FEVRIER 2017



Il s'agit d'**erreurs manifestes** que nous tenons à signaler car elles pourraient avoir des conséquences néfastes à nos intérêts, et notamment :

- Le règlement interdit la construction d'abris de jardin,
- Le règlement interdit la mise en place de clôture,
- Le règlement donne priorité à l'activité agricole et donc en cas de session du terrain y compris à notre profit, permettrait une préemption par la SAFER Grand Est au profit d'un exploitant agricole.

Nous souhaiterions donc que ce verger / jardin figurent en tant que tel avec ses aménagements (abris de jardin et clôture) dans les documents officiels. Que les règlements soient aménagés pour protéger les vergers / jardins familiaux et que ces réservoirs de biodiversité puissent perdurer dans le temps et ceci en cohérence avec le PADD.



Extrait PADD :

Orientation 2. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS « Préserver les sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel en termes de biodiversité, notamment les espaces de jardins et de vergers. »

Orientation 3. PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE « Préserver la ceinture de vergers. Gérer les interfaces paysagères entre le milieu bâti et le domaine agricole. » « Préserver la qualité et la diversité des essences présentes et maintenir la biodiversité. »

3. Des considérations générales

Nous nous contenterons de faire des observations relevant des aspects environnementaux. Un des cosignataires occupe à titre professionnel la fonction de technicien « protection foncière et gestion d'espaces naturels » au Conservatoire des Sites Alsaciens. Vous trouverez sur le site internet www.conservatoire-sites-alsaciens.eu des informations relatives aux activités de cette institution.

Nous faisons cette précision afin que vous saisissiez bien la portée des observations ci-dessous.

3a Le dossier environnemental est insuffisant

La compilation de données bibliographiques ne constitue pas une étude environnementale ! De plus, l'ajout des informations relatives aux sites Natura 2000 et aux sites ZNIEFF du Bas-Rhin sont sans intérêt pour le PLU d'Olwisheim. Elle ne saurait faire oublier **la vacuité sidérante de la partie « environnementale »** du dossier soumis à l'enquête publique. Comment est-ce possible ?

Deux exemples pour illustrer nos propos :

Biodiversité et inventaire

Quelles est la réponse apportée à la question posée dans le rapport EP au sujet de la biodiversité ?

Extrait du rapport EP : 2. Protection de la biodiversité Question environnementale posée :

Dans quelle mesure le PLU protège et met en valeur le patrimoine végétal présent sur le territoire communal ?

A notre sens aucune, entre les zones agricoles où la biodiversité ne peut plus s'exprimer et la densification urbaine. Sans mesure corrective pour la sauvegarde des jardins et vergers. Avec un corridor écologique réduit au plus court linéaire possible, où pourra-t-on observer la flore et la faune spontanées ?

La faune sauvage ne semble pas intéresser les rédacteurs du PLU, le tableau ci-dessous en atteste, nous sommes limité aux groupes des mammifères, reptiles et amphibiens :

Espèces	Dans le dossier d'enquête	Présent dans notre verger au Muehlberg	statut
Sanglier	X	X	Passage
Renard	X	X	Passage
Chevreuil		X	Passage
Ecureuil		X	Passage

hérisson		X	Reproduction
Lérot		X	Reproduction
Rat taupier		X	Reproduction
Chauve-souris (non déterminé)		X	Passage
Lézard des souches		X	Reproduction
Crapaud commun		X	Passage
Grenouille rousse		X	Passage

Le cas des vergers

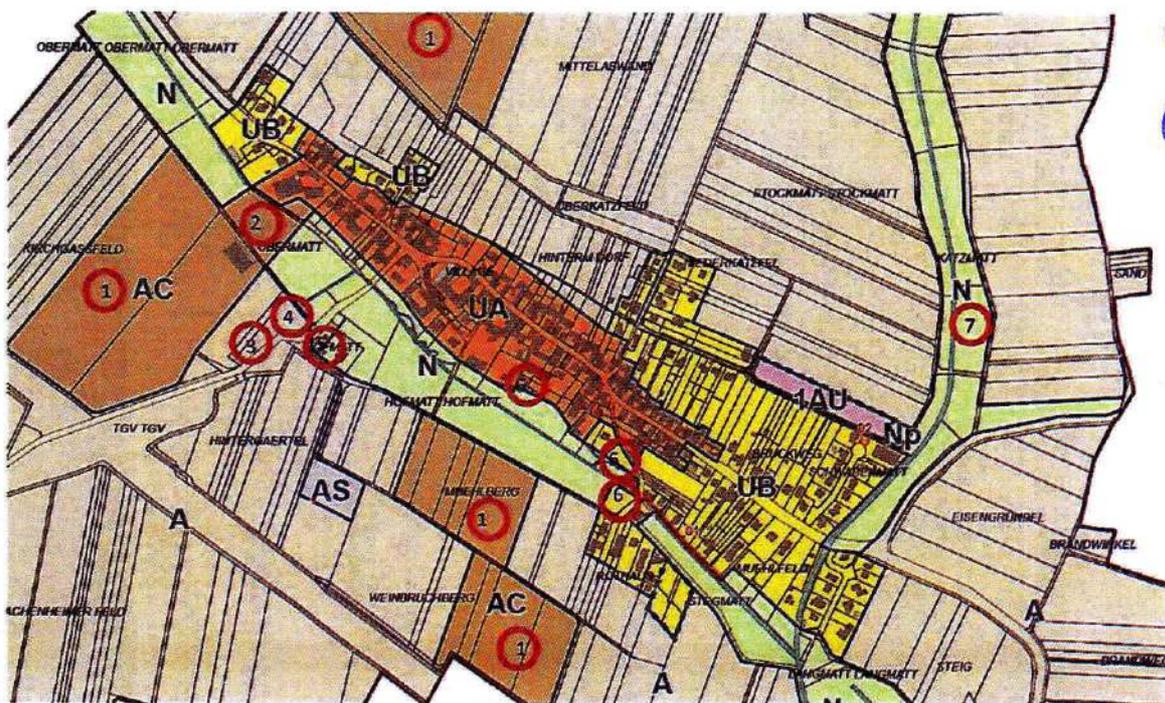
Si la protection des jardins et vergers figurent comme une priorité dans le PADD, nous sommes obligés de constater qu'il n'y a aucune mesure pour favoriser ces espaces naturels. Il n'y même pas une cartographie de la localisation des dits jardins et vergers.

Extrait PADD : Orientation 2. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS « Préserver les sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel en termes de biodiversité, notamment les espaces de jardins et de vergers. »

3b. Zonage incohérent en contradiction avec le PADD

Le zonage comprend de nombreuses incohérences que nous vous soumettons sur la base de l'extrait de plan commenté ci-dessous. Tout cela ne nous semble pas très sérieux et nous interrogeons sur la mise en application d'un tel document à portée réglementaire. **Ne serait-il pas possible d'affiner les zonages et de les mettre en cohérence avec les objectifs affichés dans le PADD ?**

g



- ① La surface cumulée des zones agricoles constructibles est équivalente à la superficie actuelle du village, ainsi quelques familles d'agriculteurs sont autorisées à construire un peu partout, ce qui est en entière contradiction avec les objectifs du PADD, surtout quand on sait que sont concernées des élevages industriels, des usines de méthanisation, des usines solaires ainsi que des habitations.
- ② Cette zone agricole constructible est dans une zone inondable et contrarie l'écoulement d'un cours d'eau
- ③ Le cimetière est en zone agricole !
- ④ Le verger école est en zone agricole
- ⑤ Des habitations en zone ND !
- ⑥ Ces zones constructibles sont dans des zones inondables et contrarie l'écoulement des eaux
- ⑦ Pourquoi cette zone ne fait-elle pas partie du corridor écologique ?

Voici quelques une de nos observations que nous vous proposons de bien vouloir prendre en considération.

En vous remerciant d'avance de l'intérêt que vous voudrez bien apporter à nos observations, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Laurence OBRECHT

Pierre GOERTZ

7/7

