



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

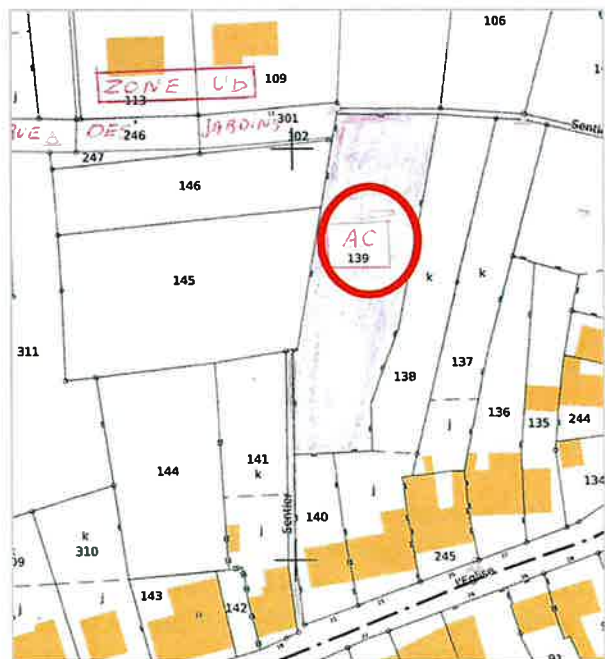
Enquête publique du 15 décembre 2022 au 20 janvier 2023
Commissaire-Enquêteur : M. Raymond ROOS

Procès-verbal de synthèse réceptionné le 25 janvier 2023
Mémoire en réponse transmis le 07 février 2023

❖ Observation n°1 de M. Gilbert ORDITZ

Monsieur ORDITZ, en qualité de propriétaire de la parcelle cadastrée AC 139 rue des Jardins, sollicite le classement de cette parcelle en zone UB. Il explique :

- qu'elle est reliée à la zone UB par la rue des jardins
- qu'elle est desservie par la rue des jardins.
- qu'elle est raccordable au réseau d'assainissement qui passe sur la parcelle.
- qu'elle est raccordable aux réseaux eau potable, électricité, réseau courant faible à proximité sur simple demande de raccordement sans contribution de la commune,
- qu'elle se situe en plein cœur du village et permet la densification de l'habitat,
- qu'elle ne se situe pas en zone humide car elle descend en pente douce depuis son origine côté rue de l'église jusqu'à la rue des jardins,



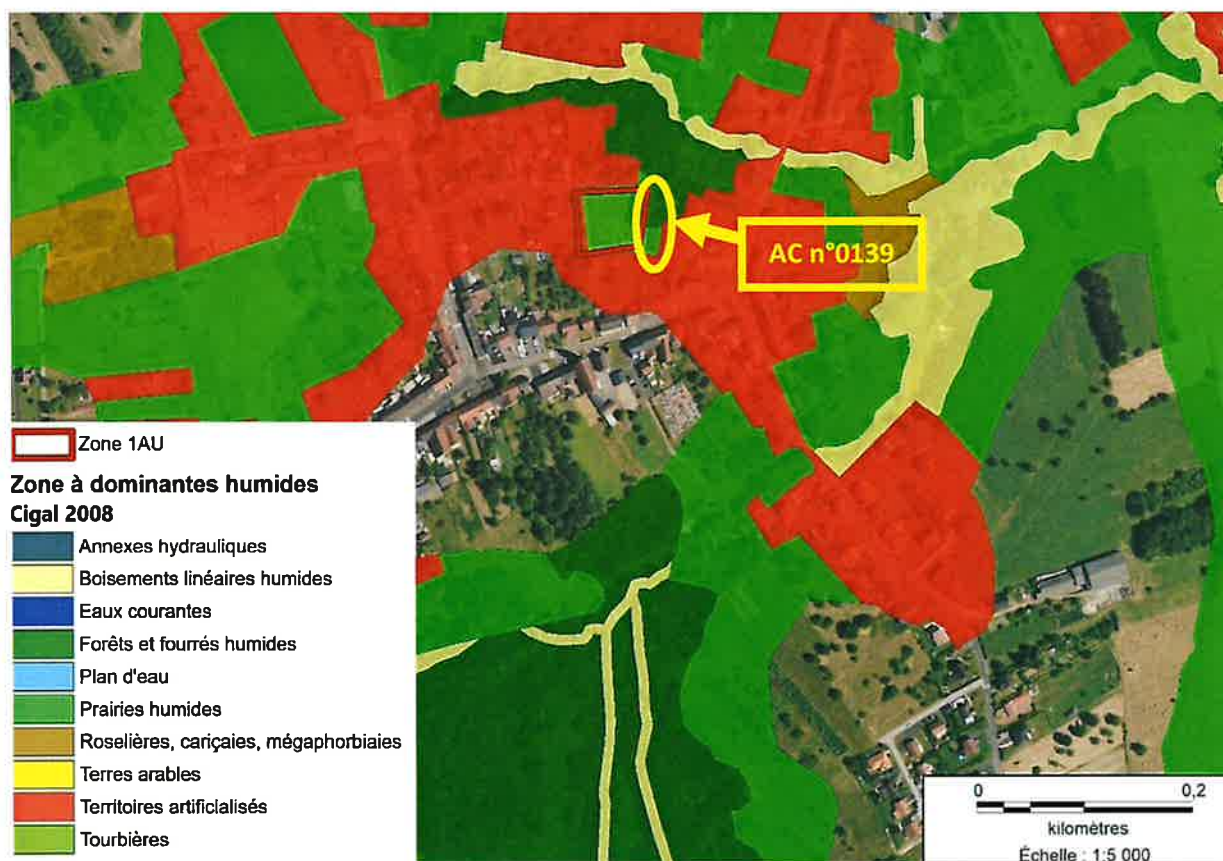
RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Comme souligné par M. le Commissaire Enquêteur, la CDPENAF a exprimé le 02 mars 2022 un avis favorable au projet de zonage sous réserve que la zone 1AU de la rue des Jardins soient reclassée en zone naturelle N.

La zone 1AU telle qu'envisagée rue des Jardins et la parcelle AC n°0139 sont concernées par une zone humide et s'avèrent d'ores et déjà comprises dans l'inventaire des zones humides, catégories *prairies humides* et *forêts et fourrés humides* telles que disponibles sur la géoplateforme CIGAL (cf. cartographie ci-dessous).

Une étude zone humide a été réalisée par le Cabinet ECOLOR en date du 10 février 2022. Les relevés et résultats de terrain mettent en avant les faits suivants :

- toute la zone subit des ruissellements qui suivent grossièrement l'axe du talweg existant dans ce secteur et qui rejoignent la saulaie existante à l'Est
- les sondages pédologiques confirment l'existence de la zone humide



Il convient de noter que :

- l'avis favorable de la CDPENAF au projet de zonage ayant été conditionné à la suppression de la zone 1AU envisagée rue des Jardins : tout reclassement de la parcelle AC n°0139 en zone UB se heurterait à une nouvelle saisine de la CDPENAF,
- la demande M. ORDITZ déséquilibrerait le projet de zonage,
- la parcelle est desservie par l'assainissement et la voirie communale, mais les réseaux AEP, BT et télécom n'arrivent pas au droit de la parcelle,
- la commune ne souhaite pas développer l'urbanisation au-delà de la dernière construction existante rue des Jardins (volonté de limiter la consommation foncière).

La commune exprime un avis défavorable à la demande de M. ORDITZ au vu de la décision de la CDPENAF du 02 mars 2022 et de son impact sur l'économie générale du plan de zonage.

❖ Observations n°2 et n°8 de M. Philippe ESTÈVE

-la constructibilité en zone UB ramenée de 80 à 40 m (PLU 2009) revient en 2023 de 60 à 80 m sur le tracé des rues des Prés et rue de Zetting. M. ESTÈVE demande 80 m de profondeur pour tout le monde par mesure d'équité.

-il demande la possibilité de construction d'habitat digne en arrière du bâti existant afin de densifier l'urbanisme contrairement aux villages rue tentaculaires.

-les tracés des passages des gazoducs et du pipeline ne figurent pas sur les plans annexés au présent projet.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Selon la configuration du tissu parcellaire et du bâti existant, le règlement graphique prévoit dans les zones U une constructibilité oscillant entre 40 et 80 m. La commune souhaite maintenir des objectifs cohérents en matière de classement des parcelles en zone urbaine : les possibilités de constructions principales en seconde ligne sont limitées par le règlement de zone. Le passage de l'oléoduc TRAPIL impacte fortement la constructibilité des parcelles rue des Prés et rue de Zetting : il est nécessaire d'aménager la profondeur constructible en fonction des contraintes posées par la Servitude d'Utilité Publique liée à l'oléoduc TRAPIL. Il convient de garder à l'esprit les objectifs d'économie en matière de consommation foncière posée par le SCOTAS.

Les servitudes d'utilité publiques liées aux ouvrages de transport d'hydrocarbure et de gaz ne sont pas du fait de la commune mais résultent des arrêtés préfectoraux des 24 novembre 2016 et 17 juillet 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification en matière d'urbanisme et non un plan de récolement des réseaux, par conséquent seules les servitudes d'utilité publiques relatives aux réseaux de transport de gaz et d'hydrocarbures sont reprises au plan de servitudes. Le tracé des ouvrages (gazoducs GRTgaz et oléoducs TRAPIL et TOTAL) n'est plus à matérialiser sur le règlement graphique.

Bien que les tracés des ouvrages figurent sur les plans de zonage de la dernière révision du PLU en 2009, la réforme induite par le décret n°2011-1241 du 05 octobre 2011 n'oblige plus les exploitants des réseaux précités à fournir les données cartographiques de leurs ouvrages, le Guichet Unique issu de la réforme de la réglementation anti-endommagement (téléservice « Construire sans Détruire) se substituant aux anciens plans. Les services de la commune ne disposent plus depuis 2012 de plans et d'une cartographie des différents ouvrages.

La commune doit prendre en compte le caractère particulier de la constructibilité rue des Prés et rue de Zetting, les objectifs d'économies de consommations foncière ne permettent pas d'homogénéiser la profondeur de construction à 80 m dans toutes les rues. La municipalité déplore l'absence de cartographie des ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures mais l'évolution de la réglementation ne permet plus leur matérialisation sur le plan de zonage.

❖ Observation n°3 de M. Raymond GUINEBERT

Les tracés des passages des gazoducs et du pipeline ne figurent pas sur les plans annexés au présent projet.

RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification en matière d'urbanisme et non un plan de récolement des réseaux, par conséquent seules les servitudes d'utilité publiques relatives aux réseaux de transport de gaz et d'hydrocarbures sont reprises au plan de servitudes. Le tracé des ouvrages (gazoducs GRTgaz et oléoducs TRAPIL et TOTAL) n'est plus à matérialiser sur le règlement graphique.

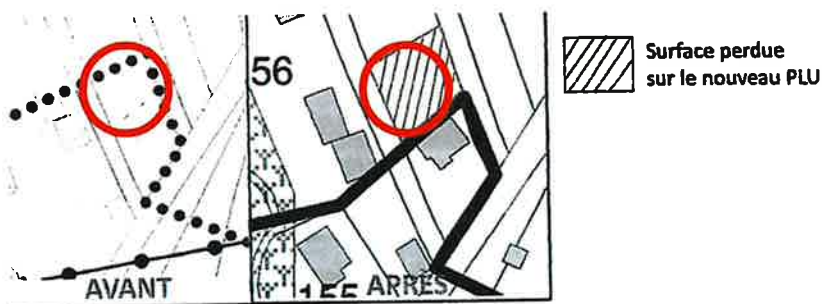
Bien que les tracés des ouvrages figurent sur les plans de zonage de la dernière révision du PLU en 2009, la réforme induite par le décret n°2011-1241 du 05 octobre 2011 n'oblige plus les exploitants des réseaux précités à fournir les données cartographiques de leurs ouvrages, le Guichet Unique issu de la réforme de la réglementation anti-endommagement (téléservice « Construire sans Détruire ») se substituant aux anciens plans. Les services de la commune ne disposent plus depuis 2012 de plans et d'une cartographie des différents ouvrages. La municipalité déplore l'absence de cartographie des ouvrages de transport de gaz et d'hydrocarbures mais l'évolution de la réglementation ne permet plus leur matérialisation sur le plan de zonage.

❖ **Observation n°4 de Mme Jeannette et M. Norbert WERNET**

Cette observation est sans relation directe avec la présente enquête publique, la parcelle concernée n'est pas impactée par la révision du PLU (pas d'évolution du zonage).

❖ **Observation n°5 de Mme Christiane KOENIG**

Mme KOENIG souhaite le rétablissement de la constructibilité aux limites précédentes à la révision du PLU sur sa parcelle (n°63 zone UB) qui s'est vue amputée avec le projet de révision du PLU.



RÉPONSE DE LA COMMUNE :

La commune exprime un avis favorable au reclassement de toute la parcelle AE n°0063 en zone UB (retour aux limites de constructibilité antérieures) au vu des contraintes posées par le projet de zonage sur la parcelle. Néanmoins, les possibilités de constructions principales en seconde ligne restent limitées par le règlement de zone.

❖ **Observation n°6 de Mme Jacqueline ORDITZ**

Souhaite que ses parcelles section AE n°44 et 45, en zone agricole dans le projet de révision de PLU, soit reclassées en zone UB constructible car situées dans le prolongement immédiat d'une zone déjà urbanisée.



RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Les mesures de concertation fixées à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme ont été accomplies. Un registre d'observations était disponible en mairie. La commune a réalisé deux réunions publiques, animées par Mme KRIEGEL du bureau d'études ECOLOR, en présence de représentants de la municipalité :

-la première le 15 janvier 2019 à 18h30 à Siltzheim. Cette réunion a permis de présenter le projet de PLU : diagnostic et PADD. Elle a été suivie d'un temps d'échange avec le public présent. Cette réunion a été annoncée par voie d'affichage et par une distribution dans les boîtes aux lettres.

-la seconde le 20 septembre 2021 à 18h00 à Siltzheim. Cette réunion a permis de présenter le projet de PLU complet. Elle a été suivie d'un temps d'échange avec le public présent. Cette réunion a été annoncée par voie d'affichage et sous l'application mobile PANNEAU POCKET.

Les zones d'extension (AU) du PLU suite à sa révision en 2009 présentaient une non-conformité avec le SCOTAS qui demande à réduire massivement lesdites. La commune a donc dû réduire fortement les zones d'extension initialement inscrites dans le PLU de 2009. Les choix se sont faits sur des secteurs où les contraintes étaient moindres.

Le secteur 1AU2 (PLU 2009) objet de la demande de Mme ORDITZ est concerné par l'oléoduc TRAPIL (Servitude d'Utilité Publique) qui interdit toute construction à moins de 5 m de part et d'autre de l'ouvrage. Il n'est desservi que par un chemin rural inadapté, les réseaux d'assainissement et d'électricité sont inexistantes au droit des parcelles. Le SCOTAS demande en outre une densité minimale de 14 logements à l'hectare (hors VRD) : le projet de Mme ORDITZ ne concerne que 8 constructions.

Le certificat d'urbanisme opérationnel positif évoqué par Mme ORDITZ a été accordé le 13 août 1999 alors que la commune relevait encore du RNU. La durée de validité juridique d'un certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) n'est que de 18 mois, prorogeable une fois à la demande du pétitionnaire. Ce document, ainsi que les avis des services consultés, vieux de quasiment 24 ans, n'ont plus aucune valeur juridique.

Comme évoqué par le M. Commissaire-Enquêteur, ce projet fait double-emploi avec le projet d'ouverture à l'urbanisation porté par la commune en prolongement rue du Stade.

La commune exprime un avis défavorable à la demande de Mme ORDITZ et ne souhaite pas inscrire ce secteur en zone d'extension du projet de PLU.

❖ Observation n°7 de M. André MULLER

M. MULLER souhaite un rééquilibrage de la profondeur de constructibilité de plusieurs parcelles dont il est propriétaire :

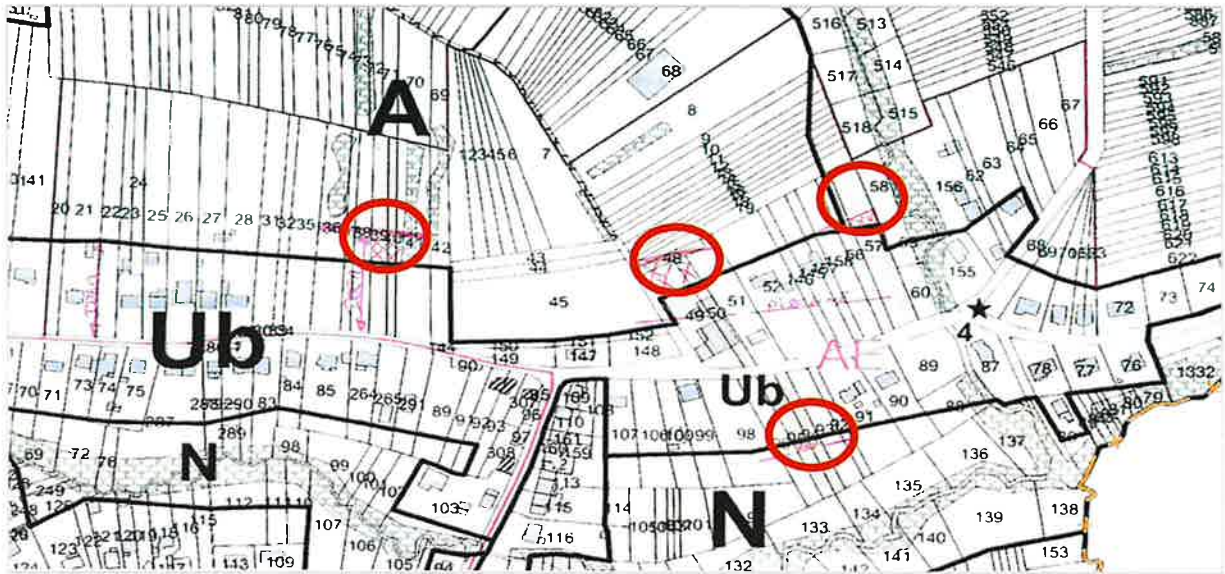
-parcelles 39 et 40 VILLAGE, rue des Prés : souhaite obtenir la même profondeur constructible que les autres riverains se situant en amont de cette même rue (égalité entre les parcelles),

-parcelles 48 - 49 et 50 Village, rue de Zetting : souhaite obtenir le rétablissement de la constructibilité aux limites précédentes à la révision du PLU. Il explique que dans cette rue, il n'a pas les mêmes surfaces constructibles à cause du pipeline, ce qui signifie qu'il se retrouve grandement amputé de la surface constructible,

-parcelle 57, rue de Zetting : il souhaite obtenir la même profondeur constructible que les autres riverains se situant en amont de cette même rue (égalité entre les parcelles),

-parcelles 94 et 95, rue de Zetting : il souhaite obtenir la même profondeur constructible que les autres riverains se situant dans cette même rue (égalité entre les parcelles).





RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Avis défavorable aux modifications de la profondeur de constructibilité des parcelles AE n°0039, AE n°0040, AE n°0048, AE n°0049, AE n°0050, AE n°0094/0168 et AE n°0095.

Avis favorable à la modification de la profondeur de constructibilité de la parcelle AE n°0057 dans un souci de cohérence avec les parcelles situées en amont.

❖ Observation n°9 de Mme Marie-Nicole NEBEL-THINNES

Demande le reclassement en UB et non en Zone N pour les parcelles 125-250-126 et 249, considérant leur situation au regard des parcelles attenantes.



RÉPONSE DE LA COMMUNE :

Le projet de zonage classe d'ores et déjà les parcelles AC n°0125, AC n°0250 en zone UB. Avis favorable au reclassement des parcelles AC n°0126 et AC n°0249 en zone UB. La municipalité rappelle néanmoins que les possibilités de constructions principales en seconde ligne sont limitées par le règlement de la zone UB.

Fait à Siltzheim, le 07 février 2023

Le Maire
Sébastien SCHMIDT

