

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

GENERALITES

1 – Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SILTZHEIM, du jeudi 15 décembre 2022 à 10 heures au vendredi 20 janvier 2023 jusqu'à 12 heures, soit pendant une durée de 37 jours consécutifs, en mairie de SILTZHEIM.

2 – Contexte général et climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans problème, dans le calme et dans de très bonnes conditions. Celles relatives au COVID ont été scrupuleusement respectées.

Pendant cette période d'enquête, le dossier d'enquête, ses annexes et le registre d'enquête étaient à disposition du public en mairie de SILTZHEIM, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Le registre d'enquête (papier) a été ouvert par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête et clos le dernier jour de l'enquête.

Le dossier dématérialisé de l'enquête publique était aussi accessible sur le site internet de la commune : www.siltzheim.fr, rubrique *Révision générale du PLU-enquête publique*.

3 – Bilan comptable des observations enregistrées

Au total : 9 observations ont été enregistrées

Une observation (KOENIG Christiane) a été déposée en doublon par mail et sur le registre en mairie.

4 – Retranscription des observations

1 – ORDITZ Michel : registre en mairie (05/01/2023) et lettre datée du 15/12/2022

Observation de Mr ORDITZ Michel, 2, rue St Galle 67260 SILTZHEIM, portée sur le registre d'enquête publique, en page 2 :

« Demande d'intégration de la parcelle AC 139 en zone UB (demande datée du 15/12/2022). »

ORDITZ Gilbert
2 rue Saint GALL
67260 SILTZHEIM
tél 0387981410
Email:j.orditz@wanadoo.fr

SILTZHEIM, le 15-12-2022

Monsieur Raymond ROOS
Commissaire Enquêteur
Révision générale du PLU
Mairie de
67260 SILTZHEIM

Objet: Révision générale du PLU,
Intégration de la parcelle cadastrée
AC 139 rue des jardins dans la zone Ub.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire de la parcelle rue des jardins cadastrée AC 139, je me permets de solliciter son classement en ZONE Ub

En effet cette parcelle est:

- reliée à la zone Ub par la rue des jardins
- desservie par la rue des jardins.
- raccordable au réseau d'assainissement qui passe sur la parcelle.
- raccordable aux réseaux eau potable, électricité, réseau courant faible à proximité sur simple demande de raccordement sans contribution de la commune,
- elle se situe en plein coeur du village et permet la densification de l'habitat,
- 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,
- le classement de la parcelle en zone Ub ne déséquilibre en aucun cas le zonage proposé.

Cette parcelle vient de mes grands-parents paternels qui habitaient rue de l'église. Elle est également accessible par un sentier à partir de la rue de l'église et servait de jardin à mes grands-parents agriculteurs, la clôture existe encore.

Ce qui précède me permet de solliciter un avis favorable de votre part pour le classement de la parcelle cadastrée AC139 en zone Ub.

Avec mes remerciements, veuillez croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en mes sentiments les meilleurs.

ORDITZ Gilbert

Pièce jointes:
Extrait du plan cadastral



Département :
BAS RHIN

Commune :
SILTZHEIM

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 06/12/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

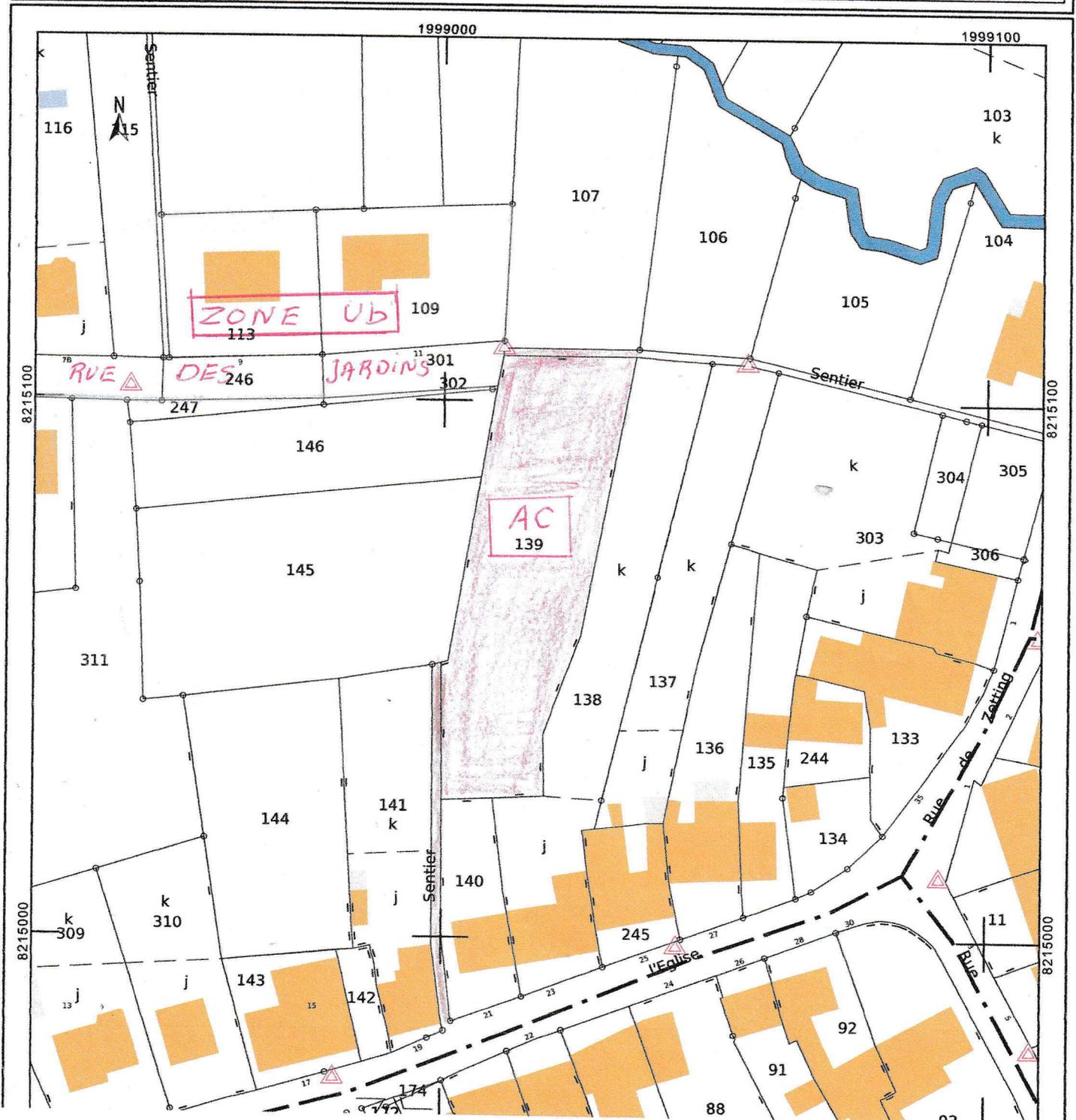
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service des Impôts Foncier du Bas-Rhin
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale 20, rue Gaston Romazzotti
67125
67125 MOLSHEIM CEDEX
tél. 03.88.47.98.47 -fax
ptgc.bas-rhin@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



2 – ESTEVE Philippe : registre en mairie (05/01/2023) et observation portée sur le registre le 20/01/2023 (CF observation n° 8)

Observation de Mr Philippe ESTEVE, 9b rue des Prés 67260 SILTZHEIM, portée sur le registre d'enquête publique, en page 2 :

« Les gazoducs et le pipeline ne figurent pas sur grand plan du village au 1/2000^{ème} ni sur le plan au 1/5000^{ème}.

Je repasserai avec des demandes écrites. »

3 – GUINEBERT Achille : registre en mairie (05/01/2023)

Observation de Mr Achille GUINEBERT, 22A rue de Zetting 67260 SILTZHEIM, portée sur le registre d'enquête publique, en page 3 :

« Le gazoduc n'est pas noté sur le nouveau plan. »

4 – WERNET Jeannette et Norbert : lettre déposée à la permanence du 11/01/2023

Jeannette et Norbert WERNET
6, rue des Violettes

67260 SILTZHEIM

SILTZHEIM, le 11/01/2023

Objet : Projet de révision général du PLU
de la commune de Siltzheim

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Propriétaires de la parcelle 146 rue de Lorraine que nous avons mis en vente par l'intermédiaire d'une agence.

Celle-ci a trouvé un acquéreur potentiel avec un projet parfaitement compatible avec les règles du PLU actuel et avec celui en cours de révision.

Des riverains se sont fortement opposés à ce projet, d'ailleurs ces personnes ont même avisé M. le maire de leur opposition.

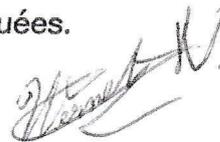
A l'occasion de la révision générale du PLU chacun peut contribuer, faire part de ses observations et oppositions à certains éléments du projet.

C'est pourquoi, nous nous permettons à l'occasion de la révision du PLU, de demander à rappeler aux autorités locales qu'elles doivent se limiter à la stricte application des règles du PLU qui s'applique à tous et de s'abstenir de commentaires désobligeants et infondés concernant un bien dans le but de faire avorter une vente.

Un acquéreur peut visiter un bien, se faire une opinion et en toute liberté l'acquérir ou pas.

Nous sommes très attachés aux principes de l'égalité entre citoyens.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos salutations distinguées.



Département :
BAS RHIN

Commune :
SILTZHEIM

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/11/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

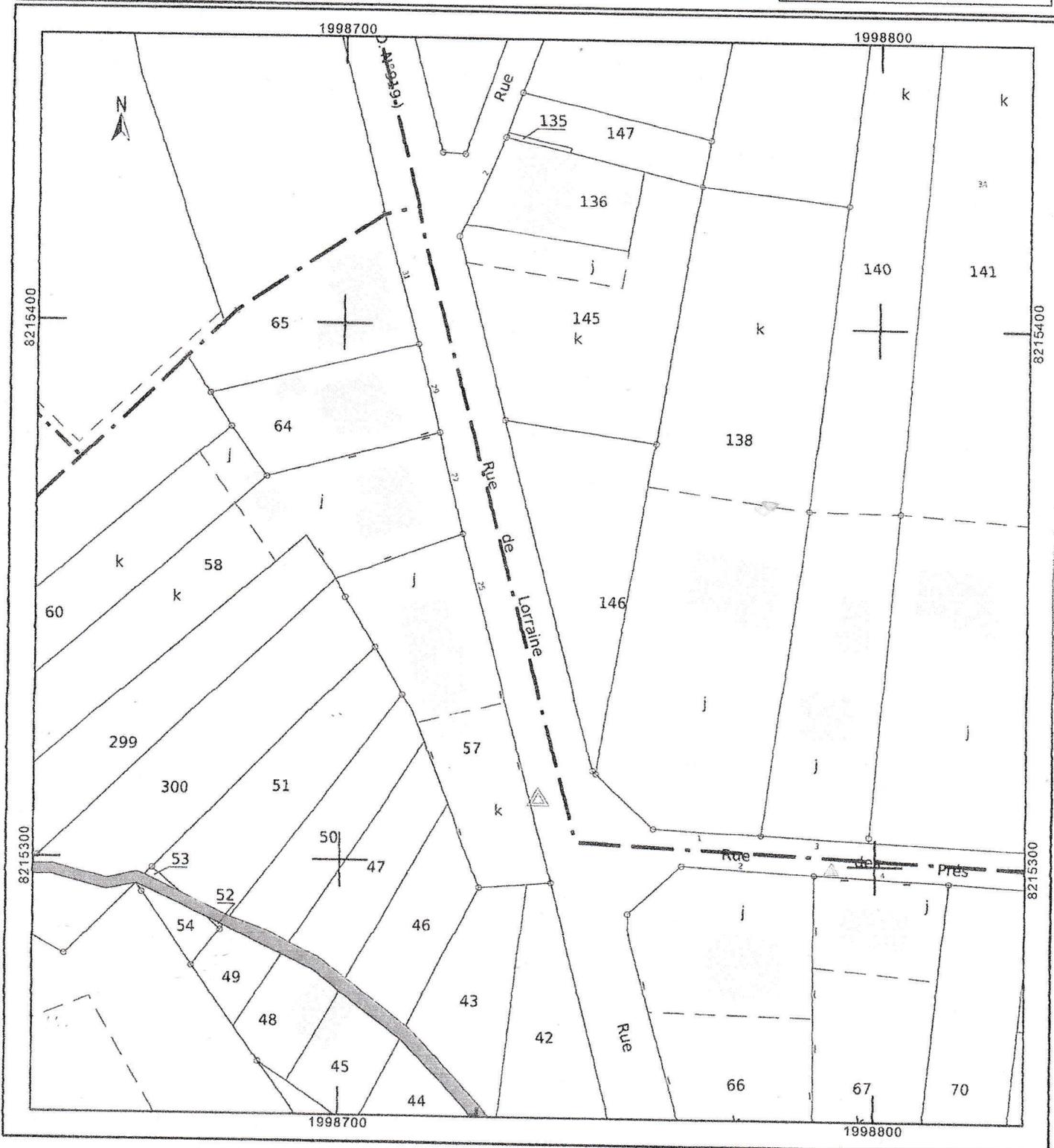
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE
GESTION
CADASTRALE - HAGUENAU 2, rue du
Clabaud 67606
67606 HAGUENAU CEDEX
tél. 03.88.53.26.74 -fax
ptgc.bas-rhin@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune :
SILTZHEIM (67).

Références de la parcelle 000 AD 146

Référence cadastrale de la parcelle

000 AD 146

Contenance cadastrale

898 mètres carrés

Adresse

VILLAGE

67260 SILTZHEIM

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

contact@mairie-siltzheim.fr

De: koenig.pascal <koenig.pascal@numericable.fr>
Envoyé: vendredi 13 janvier 2023 17:32
À: siltzheim.maire@wanadoo.fr
Objet: Révisions PLU Siltzheim - Observations et réserves

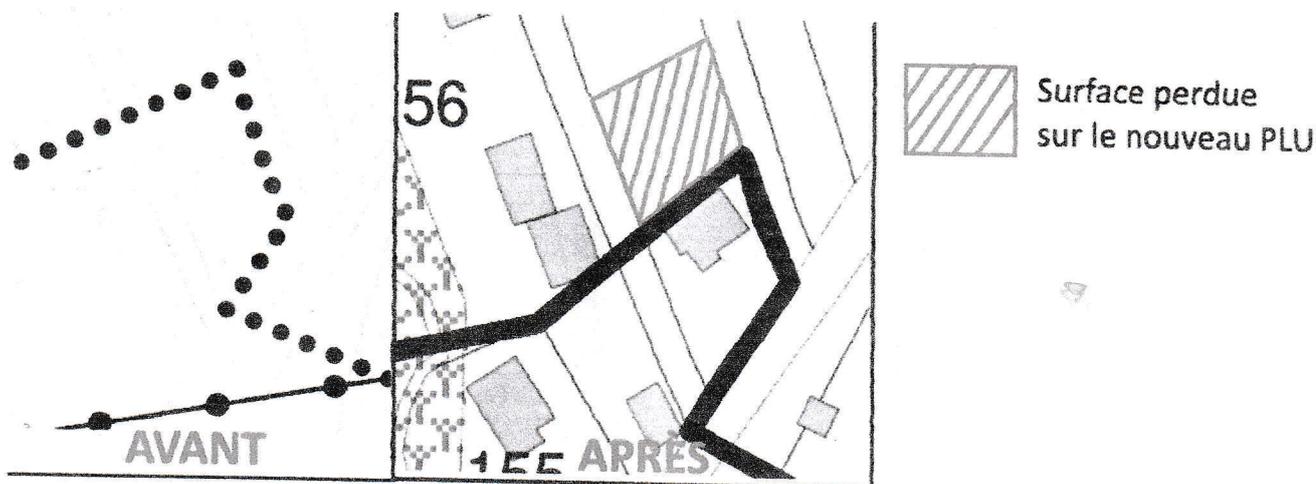
Monsieur,

Je porte à votre attention mon souhait d'un rétablissement de la constructibilité aux limites antérieures à la révision du PLU en cours sur ma parcelle (n°63 zone Ub) située au 13 rue de Zetting, dont la superficie constructible s'est vue amputée avec ce projet de révision du PLU.

En effet, la révision du PLU donne une constructibilité de ma parcelle à environ trente mètres alors que les autres parcelles de la rue de Zetting se retrouvent à minima avec 55, 70 ou 80 mètres. Ainsi, ma parcelle se retrouve grandement amputée lorsque l'on réalise cette comparaison et notamment lorsque l'on compare celle-ci avec le PLU précédent.

De plus, cette révision du PLU matérialise la limite de constructibilité au ras de ma maison, seule à se retrouver dans cette situation lorsque les limites du terrain permettent une taille plus conséquente.

Ainsi, vous constaterez sur le schéma ci-dessous la perte de superficie en question :



Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

KOENIG Christiane

KOENIG Christiane
13 rue de Zetting
67260 Siltzheim

MAIRIE
14 Rue du l'église
67260 SILTZHEIM

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

Objet : Réserves sur la révision du plan local d'urbanisme

Monsieur,

Je porte à votre attention mon souhait d'un rétablissement de la constructibilité aux limites précédentes à la révision du PLU sur ma parcelle (n°63 zone Ub) qui s'est vue amputée avec ce projet de révision du PLU.

En effet, la révision du PLU donne une constructibilité de ma parcelle à environ trente mètres alors que les autres parcelles de la rue de Zetting se retrouvent à minima avec 55, 70 ou 80 mètres. Ainsi, ma parcelle se retrouve grandement amputée lorsque l'on réalise cette comparaison et notamment lorsque l'on compare celle-ci avec le PLU précédent.

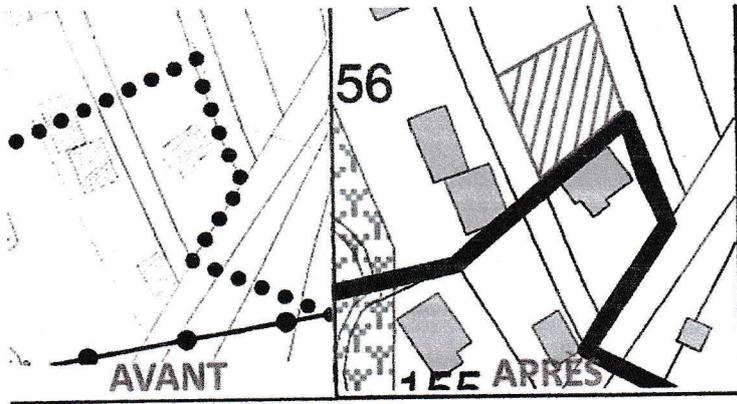
De plus, cette révision du PLU matérialise la limite de constructibilité au ras de ma maison, seule à se retrouver dans cette situation lorsque les limites du terrain permettent une taille plus conséquente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

KOENIG Christiane



Mme KOERIG CHRISTINE



Surface perdue
sur le nouveau PLU

6 – WANNER Jacqueline représentée par sa fille Brigitte WANNER : observation portée sur le registre le 20/01/2023 en page 4 et dépôt d'un courrier avec deux plans en annexe

« Je sollicite la révision du nouveau plan de zonage concernant mes parcelles AE n° 44 et n° 45 classées en zone IAU2 puis déclassées en zone agricole et le reclassement en zone UB constructible car situées dans le prolongement immédiat d'une zone déjà urbanisée.

- Aucune participation citoyenne préalable et dialogue avec les administrés de la commune en amont du projet (article L 103-2 du Code de l'Urbanisme)
- La mairie a été fermée au public 3 semaines consécutives du 22/12/2022 au 10/01/2023 pendant la période d'enquête publique du 15/12/2022 au 20/01/2023. »

Mme Jacqueline WANNER née ORDITZ
4, Rue des Vosges
67260 SILTZHEIM

Le 18 janvier 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par arrêté municipal du 15 décembre 2021, le conseil municipal de Siltzheim a arrêté le projet de révision du PLU en classant nos parcelles **AE N° 44 et AE N° 45 situées en zone IAU2 d'une superficie de 8269 m2 soit 82,69 ares (longueur 150 m/largeur70 m)** en zone agricole.

Cette révision du PLU est intervenue dans un contacte particulier sans **aucune participation citoyenne préalable en amont de l'élaboration du nouveau plan de zonage du PLU.** (article L 103-2 du Code de l'urbanisme)

Ces parcelles sont parfaitement situées au centre du village avec accès rue des prés et rue de Zetting.

Notre projet d'urbanisation à savoir la création d'un lotissement avec 8 terrains à bâtir d'une superficie approximative de 10 ares est toujours d'actualité.

La servitude Trapil Pipeline ne gêne nullement la réalisation du projet car elle **passé en limite de propriété.** Le 18 juin 1999, Trapil Laxou nous avait donné son accord et les distances d'éloignement à respecter pour assurer la sécurité du Trapil.

L'utilisation du chemin rural sur une **longueur de 30 à 40 mètres** servira à desservir nos parcelles Section AE N° 44 et AE N° 45. **Le chemin rural a une largeur de 10 mètres.** Le chemin rural sera remis en état après travaux avec un revêtement adapté.

Les raccordements sur l'ensemble des réseaux **en électricité et assainissement** seront à la charge du propriétaire. Le réseau eau potable est déjà desservi et en capacité suffisante. Le poteau incendie à proximité permettra d'assurer la lutte contre l'incendie.

Il ne s'agit pas d'une extension urbaine mais **d'un maintien en zone à urbaniser** dans la mesure où un **certificat d'urbanisme positif avait été délivré par le préfet le 13 août 1999.**

Le commissaire enquêteur Mr André KLEIN nous avait donné un avis favorable motivé le 2 juin 2006 lors de la révision du PLU concernant le maintien du classement de nos terrains en zone IAU2

Le village de Siltzheim est suffisamment entouré de zones agricoles

La priorité d'une commune étant bien évidemment de favoriser la construction et non pas de limiter les zones à construire ou de déclasser des parcelles situées en zone à urbaniser en zone agricole.

Compte tenu de ces éléments, et au vu de notre projet d'urbanisation, nous souhaitons la **révision du nouveau plan de zonage de nos parcelles section AE N° 44 et 45 déclassées en zone agricole avec le reclassement en zone UB constructible car situées dans le prolongement immédiat d'une zone déjà urbanisée.**

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes cordiales salutations.

Commune :
SILTZHEIM

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des Impôts foncier suivant :
Centre des Impôts Foncier de Saverne
11, rue Sainte Marie B.P. 90120 67703
67703 SAVERNE CEDEX
tél. +33.(0)3.88.03.12.50 -fax
+33.(0)3.88.03.12.55
cdif.saverne@dgif.finances.gouv.fr

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 03/05/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

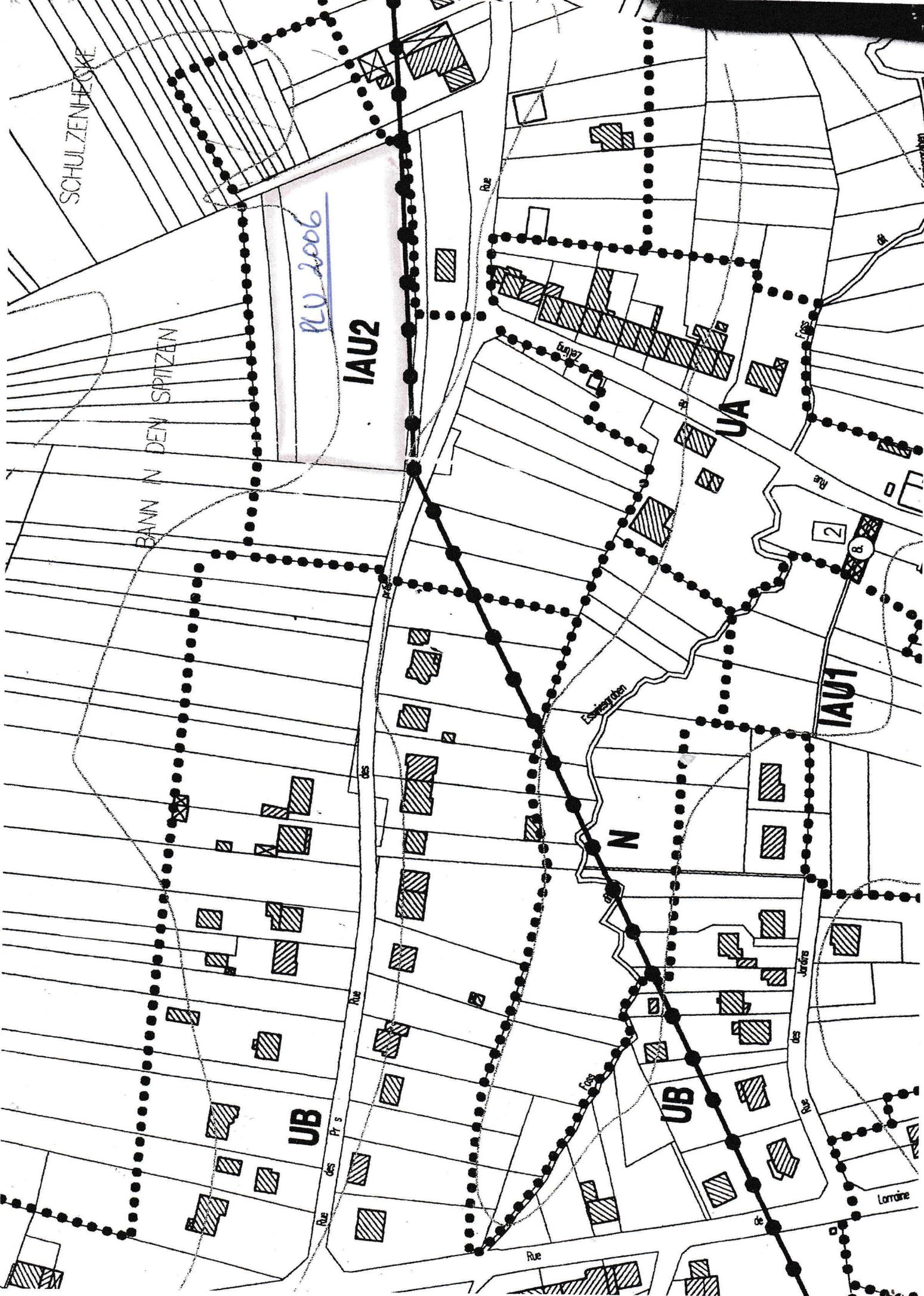
Projet lotissement

20.01.2023

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





SCHULZENHECKE

BANN IN DEN SPITZEN

PLU 2006

IAU2

UA

IAU1

UB

UB

N

Lorraine

2

Rue des Pr S

Rue des

Rue

Rue des

Rue des

Rue des

Rue

Rue des

Carrière

Rue des

Lorraine

M. et Mme MULLER André
7, rue de Zetting
67260 SILTZHEIM
Tel. : 06-43-61-42-96

Siltzheim, le 19/01/2023

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur
A l'attention de M. le Maire de Siltzheim

Objet : Révision du plan local d'urbanisme

Monsieur,

Je porte à votre attention le souhait de différentes modifications de la constructibilité concernant les différentes parcelles citées ci-dessous : (voir également plan ci-joint)

1/. Parcelles 39 et 40 VILLAGE, rue des près

Je souhaite obtenir la même profondeur constructible que les autres riverains se situant en amont de cette même rue. (Egalité entre les parcelles)

2/. Parcelles 48 - 49 et 50 VILLAGE, rue de Zetting

Je souhaite obtenir le rétablissement de la constructibilité aux limites précédentes à la révision du PLU, c'est-à-dire toute la surface des parcelles 48-49 et 50.

Je porte votre attention que dans cette rue nous n'avons pas les mêmes surfaces constructibles à cause du pipeline, ce qui signifie que l'on se retrouve grandement amputé de la surface constructible.

De plus je n'ai d'après le nouveau tracé pas la même profondeur constructible que mes voisins se trouvant dans cette même rue.

3/. Parcelle 57 VILLAGE, rue de Zetting

Je souhaite obtenir la même profondeur constructible que les autres riverains se situant en amont de cette même rue. (Egalité entre les parcelles)

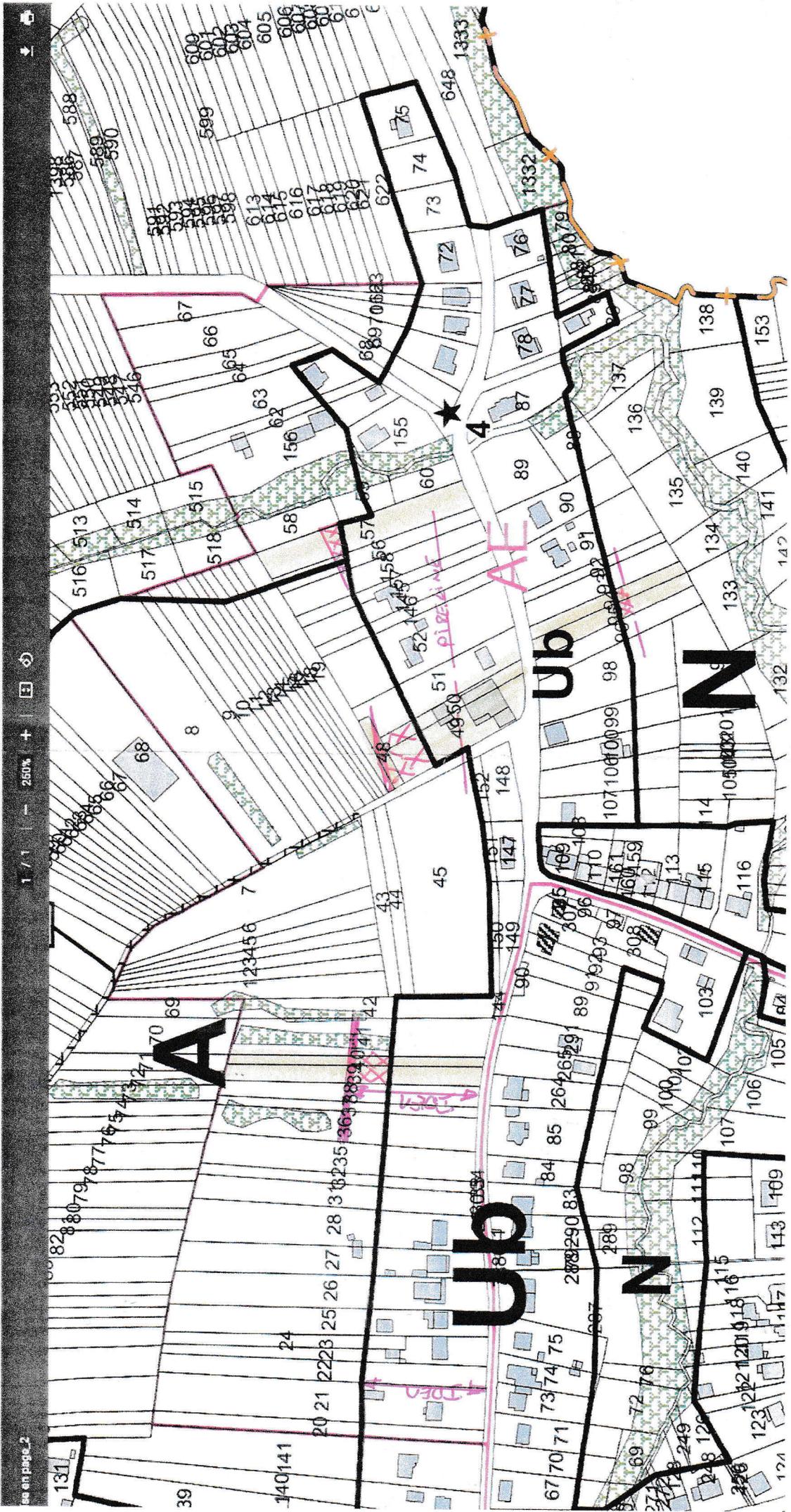
4/. Parcelles 94 et 95 VILLAGE, rue de Zetting

Je souhaite obtenir la même profondeur constructible que les autres riverains se situant dans cette même rue. (Egalité entre les parcelles)

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

André MULLER





8 – ESTEVE Philippe : observations portées au registre lors de la permanence du 20/01/2023 en sus de l'observation portée au registre le 05/01/2023 (cf n° 2)

« 1) 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 rue des Prés et rue de Zetting.

Je demande 80m de profondeur pour tout le monde par mesure d'équité.

2) Si j'ai bien compris, les extensions constructibles en 2^{ème} ligne sont

- en zone Ua de 50 m2 max

- en zone Ub de 30m2 max

Ce qui signifie, pas de construction d'habitation en seconde ligne, non valorisation des VRD (voieries, réseaux, divers), perte de population, fermeture d'une des deux dernières classes de l'école.

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

3) Au sujet du plan des servitudes :

Les 2 gazoducs, diamètre 900mm, l'oléoduc, diamètre 257mm, génèrent des servitudes sur 60% du territoire de la commune.

Des dizaines d'hectares sont inconstructibles et l'ensemble des servitudes d'utilité publique s'élève à treize (13). Quelles pertes pour le village !

4) Au sujet des services :

Tous les villages autour de Siltzheim ont des gares ferroviaires, sauf nous. Le canal des houillères de la Sarre passe à Siltzheim mais ne bénéficie pas d'une halte fluviale. Nous n'avons pas eu le remembrement.

Que vous a-t-on fait M. le Préfet pour mériter tous ces inconvénients, toutes ces restrictions, contraintes, interdictions, conditions, etc... édité par la direction des Territoires par lettre du 2 mars 2022.

A l'attention du Maire de Siltzheim. »

9 – THINNES NEBEL Marie Nicole : observation portée sur le registre le 20/01/2023 avec un plan et un tableau récapitulatif en annexe

« Les terrains suivants :

Parcelle AC 124-125-122-126 ainsi que 250-249 étaient classés en UB.

Ces terrains forment une entité les parcelles 125-250-249 ont fait l'objet d'acquisition en 2001 pour former une parcelle unique avec les autres parcelles.

Je demande le reclassement en UB et non en zone N pour 125-250-126-249.

Ce serait plus cohérent de délimiter la zone N en reliant 122 à 272 en oblique cf tracé rouge sur le plan.

Ci-joint plan des parcelles et descriptifs. »

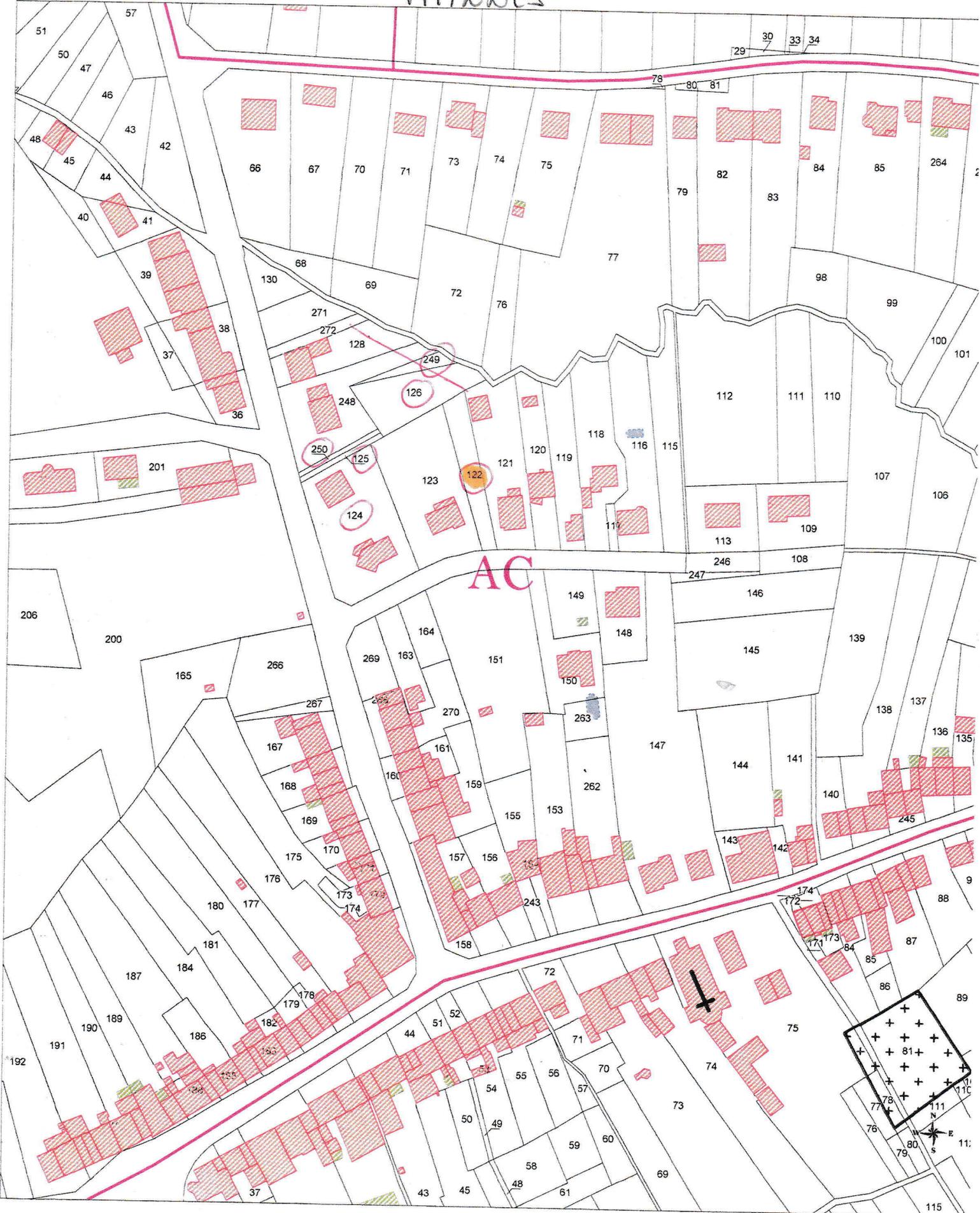
le 20/01/2023



tenues: 0

NEBEL Anne & Nicole
THINNES

08/03/200
1:2000



THIMMES-NEBEL Marie Nicole

code commune	section	n° parcelle	surface	m ²	nature	adresse	prix/are
468	AC	<u>122</u>	0ha04a94c a	494	Pré / Verger	village	0,00 €
468	AC	<u>124</u>	0ha18a08c a	1 808	Sol	village maison	0,00
468	AC	<u>125</u>	0ha00a76c a	76	Pré	village (hangar)	0,00
468	AC	<u>126</u>	0ha07a70c a	770	Pré	village ("forêt")	0,00
468	AC	249	0ha01a30c a	130	Pré	village ("forêt")	0,00
468	AC	250	0ha00a71c a	71	Pré	village (hangar)	0,00

SILTZHEIM

le 20/01/2023

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Observation 1 : ORDITZ MICHEL

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

La CDPENAF a émis un avis favorable au projet soumis à la présente enquête publique en y assortissant des réserves portant notamment sur la zone 1AV de la rue des Jardins, à reclasser en zone naturelle N, compte tenu de son caractère humide.

Observation 2 : ESTEVE Philippe (cf également observation 8)

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

Afin de remédier à cette absence, le commissaire enquêteur a mis sur table, lors des permanences 2 à 5, un plan du PLU actuel, au 1/2000^{ème} sur lequel figurent ces éléments.

Observation 3 : GUINEBERT Achille

La problématique est similaire à celle exprimée dans l'observation 2.

Observation 4 : WERNET Jeannette et Norbert

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

Observation 5 : KOENIG Christiane

La demande de Madame KOENIG, notamment liée à la constatation d'une limite de constructibilité au ras de sa maison d'habitation, paraît justifiée et sera à reconsidérer par la mairie de SILTZHEIM.

Observation 6 : WANNER Jacqueline

La demande de reclassement des parcelles AE n°44 et AE n°45, actuellement situées en zone IAU2, prévues en zone agricole par le projet soumis à l'enquête publique, est justifiée, par Madame Wanner, par l'intention de créer un lotissement de 8 terrains à bâtir. Ce projet a fait l'objet, selon Madame WANNER, d'un certificat d'urbanisme positif délivré par le Préfet le 13 août 1999.

Ce projet, déjà relativement ancien (14 ans) semble faire double emploi avec le projet de lotissement porté par la mairie de SILTZHEIM en prolongement de la rue du Stade.

Observation 7 : MULLER André

La demande porte sur un équilibrage dans les limites de constructibilité de plusieurs terrains.

Cette demande est à étudier par la mairie de SILTZHEIM.

Observation 8 : ESTEVE Philippe (cf également observation 2)

L'observation 1 constate le rétablissement, dans le cadre du projet soumis à l'enquête publique, d'une plus large possibilité de la constructibilité en zone UB en relation avec les tracés des rues des Prés et de Zetting.

L'observation 2 préconise la possibilité de constructions en 2^{ème} ligne pour densifier l'urbanisme, sachant que la constructibilité en 2^{ème} ligne n'est plus d'actualité.

Les observations 3 et 4, commentaires de situations, sont sans incidence sur l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique.

Observation 9 : THINNES NEBEL Marie Nicole

La demande, présentée par Madame THINNES NEBEL de reclassement en UB et non en Zone N pour les parcelles 125-250-126 et 249, paraît cohérente, considérant leur situation au regard des parcelles attenantes. A étudier par la mairie de SILTZHEIM.

FIN DU PV DE SYNTHESE

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

RAYMOND ROOS