

Envoi du 5 juillet sans plans

PLU DETTWILLER

DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE N° 2

29 juin 2018

OBSERVATIONS SUR REGISTRE PAPIER

Numérotation R1,R2, etc...

Contribution R9 LUDWIG René 1 rue de l'Industrie doublon avec E1 et D4

LUDWIG RENE

1 rue de l'industrie

67490 DETTWILLER

MAIRIE DE DETTWILLER

Monsieur le Commissaire enquêteur

23 rue de la gare

67490 DETTWILLER

A DETTWILLER, le vendredi 22.06. 2018

Objet : Observation PLU / Révision du PPRI

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je fais suite aux observations diffusées le 2 juin 2018.

Lors de notre entrevue du 9 juin 2018 concernant l'implantation des digues sur le PLU, nous avons constaté que ma parcelle se situe derrière les digues envisagés. Classée X sur le POS, elle apparaît N sur le PLU. Je demande le reclassement en UX voire UB de celle-ci.

Je rappelle que cette parcelle est orange sur le PPRI ce qui est d'une incohérence totale comparé au classement des parcelles voisines.

En effet toutes les parcelles situées derrière les digues sur le PLU sont classées UB constructible.

Lors de notre entretien j'ai abordé la situation de l'accès du champ de tir (UEL) et de la parcelle à côté de celui-ci (UX2) section 18. Vous m'avez indiqué que tout classement U doit être desservi par voirie d'une largeur minimale de 6 mètres.

Il s'avère que les conditions selon les règlements pour effectuer un classement dans cette zone ne sont pas réunies puisque desservie par une voirie de 4 m de large.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma parfaite considération

Avis de la commune

Concernant la demande formulée par M. LUDWIG relative au classement de ses parcelles situées en zone orange du PPRI en zone UX voire UB, la Commune rappelle que les parcelles de M. LUDWIG étant classées en zone orange du PPRI sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation des bassins versants de la Zorn et Landgraben. Le classement de ces parcelles en zone UX ou en zone UB ne permettraient donc pas leur constructibilité.

Concernant l'accès du champ de tir (UEL) et celui de la zone UX2, la Commune indique que :

- l'article 3UE du règlement ne prévoit pas de dimension spécifique pour la desserte des constructions ou occupations du sol si les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont édifiées ;
- l'article 3UX du règlement indique « toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie minimale de 6 mètres ». Cela signifie que la construction doit être desservie par une voie de 6 mètres de large. La voirie de 4 mètres de large dont il est fait mention se situe en zone N, le classement des parcelles en zones UEL et UX2 est donc possible.

Contribution R 16 M. et Mme. Laurent SCHLOTTER 27 rue des Suisses

M. SCHLOTTER a remis une lettre avec 2 plans. Il propose une modification de la limite UB/N au droit de sa propriété.

Dettwiller le 25 juin 2018

Objet : Observation enquête publique PLU Dettwiller

Monsieur,

Nous avons examiné avec attention le projet de PLU de la commune et particulièrement le zonage de Rosenwiller. Nous adhérons au choix de classement en zones UB et N de notre propriété. Nous avons d'ailleurs aménagé notre espace dans ce sens, plantation d'arbres fruitiers dans la future zone N par exemple.

Par contre l'inclinaison de la ligne de zonage nous ampute de surface classé UB à l'arrière de la maison. Nous vous proposons de revoir cette ligne soit parallèle à la ligne du côté de la rue du ruisseau soit de la construire en gardant la même largeur qu'au niveau du point d'inflexion (voir plan joint) ou de garder l'ancienne ligne. En effet tout notre aménagement à l'arrière de la maison était défini en fonction de l'ancienne ligne de zonage entre zone UBa et zone IINA1. La diminution de la surface de la zone N serait minime mais nous permettrait de conserver les mêmes possibilités que le POS précédent pour des projets futurs.

Nous nous tenons à votre disposition pour fournir toutes informations ou documents utiles.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur Mehl, nos salutations distinguées.

Michèle Schlotter



Laurent SCHLOTTER



Pièce jointe : plan avec proposition ligne de zonage UB et N

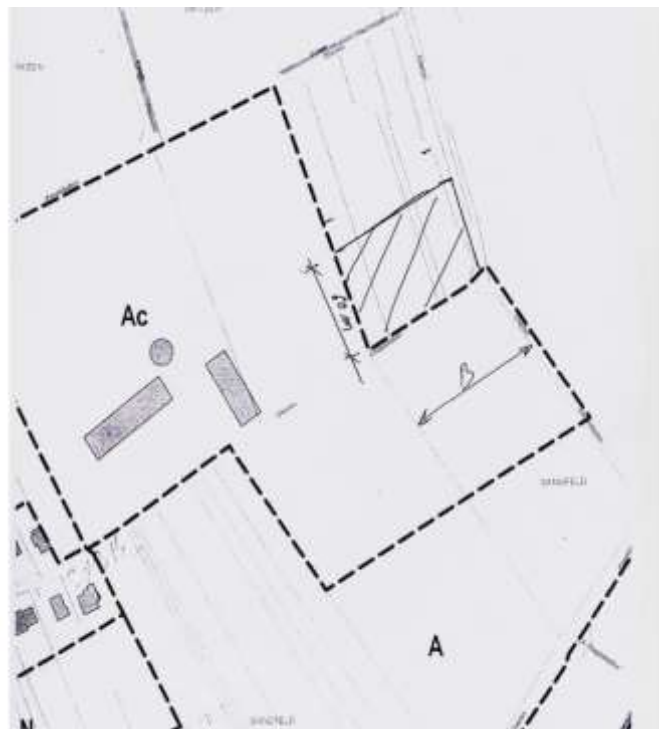
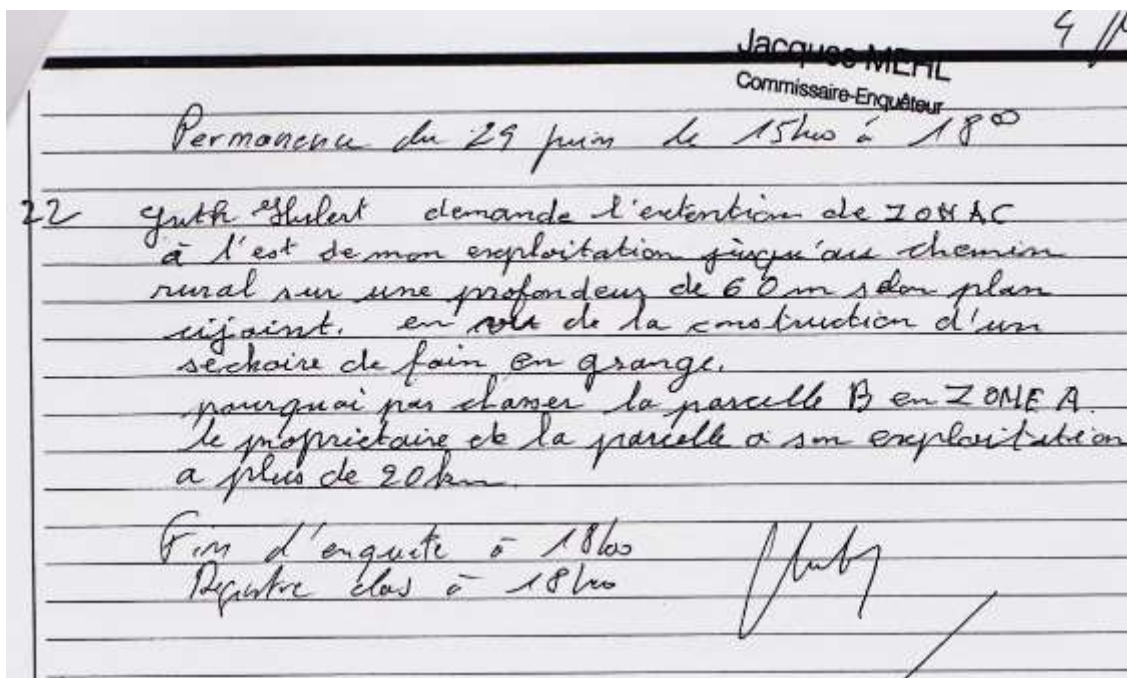
copie du plan du POS précédent montrant l'ancienne frontière zone UBa et IINA1

Avis de la commune

La demande formulée par M. et Mme SCHLOTTER consiste soit à rétablir l'ancienne limite entre les zones Uba et IINA1 soit à rendre cette limite parallèle à celle située côté rue du Ruisseau soit à la tracer en conservant la même largeur qu'avant le point d'inflexion de manière à ce que leur abri de jardin édifié en zone Uba soit conservé en totalité en zone UB.

Il sera proposé au Conseil Municipal de répondre favorablement à la demande de classement de l'abri de jardin totalement en zone UB, ce léger décalage de limite ne remettant pas en cause l'économie du projet et permettant de rétablir la situation initiale.

Contribution R 22 GUTH Hubert Rosenwiller



Avis de la commune

La demande de M. GUTH consiste en l'extension de la zone Ac jusqu'au chemin rural afin de lui permettre la construction d'un séchoir de foin en grange. Compte tenu du projet de développement de cet exploitant agricole, il sera proposé au Conseil Municipal de répondre favorablement à la demande d'extension de cette zone Ac sur la zone A initialement envisagée.

Concernant la demande de classement de la parcelle délimitée « B » sur le plan en zone A, il sera proposé au Conseil Municipal de répondre défavorablement à cette demande. En effet, cette zone Ac a été délimitée de manière à permettre l'accueil d'un potentiel futur exploitant agricole.

OBSERVATIONS SUR REGISTRE DEMATERIALISE

Numérotation D1, D2 etc...

D4 Observation M. LUDWIG doublon avec R9 et E1

bonjour,

Ci-joint un nouveau courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

Cordialement

D5 Observation Département

Courrier du Conseil Départemental du Bas-Rhin reçu par la mairie de DETTWILLER

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis du Département sur le projet de plan local d'urbanisme, tel qu'il a été arrêté par le Conseil Municipal le 11 janvier 2018.

J'ai l'honneur de vous informer que la Commission Permanente du Conseil Départemental, réunie le 28 mai 2018, a émis un avis favorable aux orientations du projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Dettwiller qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département.

Concernant le réseau routier départemental, le Département rappelle :

- que la suppression du passage à niveau n'est pas inscrite dans le plan d'investissement départemental, le plan territoires connectés et attractifs, à réaliser d'ici 2021 ; en effet, aucun des signataires (Région, Etat, SNCF, RFF et Département du Bas-Rhin) de la convention 2007-2017 échue ne s'est manifesté et aucune étude n'a été menée dans ce cadre.

Concernant le règlement du PLU arrêté, en suite de ses recommandations figurant dans le schéma routier départemental, le Département demande que :

- soient explicitement autorisés les travaux d'aménagement d'entretien et de sécurisation des voies ouvertes à la circulation publique (notamment en zones A et N) ;
- soient inscrites pour les zones concernées la disposition indiquant que « la création de tout nouvel accès sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers » ;

- soient pris en compte les reculs des constructions par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération dans les zones UE et UX, à savoir : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions, pour la RD 421 ; 15 m pour toute construction, pour les autres routes départementales.

Les points évoqués ci-dessus sont développés dans le rapport qui accompagne le présent courrier.

Mes équipes restent bien entendu à votre écoute pour évoquer ce dossier.

Je vous prie, Monsieur le Maire, de recevoir mes meilleures salutations.

Bien respectueusement

Le Président du Conseil Départemental
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services
Par délégation



Christophe GARNIER

Avis de la commune

Il sera proposé au Conseil Municipal de répondre favorablement à la prise en compte et au rajout des points demandés dans le règlement.

Observation D6 STEINMETZ et CLASS

Nous (M. et Mme CLASS Edouard et M. et Mme STEINMETZ Stéphane) avons rencontré le Commissaire Enquêteur le 25 juin 2018, en vue du classement de l'arrière des Parcelles 69-72-73 Section 11 ainsi que le chemin rural en zone UA comme dans le P.O.S.

M. et Mme Norbert STEINMETZ
28 Rue Haute
67700 HAEGEN

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Dettwiller
23 Rue de la gare
67490 DETTWILLER

M. et Mme Edouard CLASS
1 Rue du Jeu des Enfants
67490 DETTWILLER

M. et Mme Stéphane STEINMETZ
21 Rue des Bains
67490 DETTWILLER

Dettwiller, le 26 juin 2018.

Concerne : Révision du P.O.S en P.L.U.

Objet : Requête - S11 Rue des Bains

Requête n°1 Parcelles 65-66-67-110

Requête n°2 Parcelles 69-72-73

PJ : **Requête n°1** : Plan P.P.R.I / Plan P.O.S / Plan P.L.U arrêté / Plan cadastral.

Requête n°2 : Plan P.P.R.I / Plan P.O.S / Plan P.L.U arrêté.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Requête n°1 :

Par courrier en date du 2 février 2016, nous avons demandé que les terrains situés en Section 11 Parcelles 65, 66, 67 et 110 aient un zonage aligné aux parcelles qui les encadrent (**cf plan P.O.S**), afin que **la partie avant** de ces terrains soit également en zone UA et ainsi en **cohérence avec le PPRI** (terrains en zone jaune à l'avant **cf à plan PPRI**).

Dans le bilan de concertation, la commune a émis un avis défavorable à notre demande pour la raison suivante : voirie insuffisante et de réseaux manquants.

Nous comprenons la décision prise, mais nous avons néanmoins des solutions à vous proposer :

- **les réseaux (eau, assainissement)** : ceux-ci s'arrêtent à hauteur de la maison d'habitation sise 27 Rue des Bains (**cf plan cadastral**). Nous nous engageons à payer les frais de branchement aux réseaux existants. Nous sommes également prêts à discuter pour l'acquisition du chemin rural qui dessert les parcelles concernées.
- **la voirie** : le commissaire enquêteur était sur place et a constaté qu'il s'agit d'une voirie suffisante. En effet, l'entrée présente une largeur de 6 m puis 3,80 m sur une distance de 3 m et pour terminer avec une largeur de 4,10 m (**cf plan cadastral**). Il faudrait néanmoins, pour une meilleure desserte, que la commune prévoit un aménagement à chaque extrémité en sachant que nous serions d'accord de payer les frais que cela engendre.

Note du CE : Le commissaire enquêteur a constaté qu'il s'agit d'une voirie de capacité suffisante après aménagement des 2 extrémités.

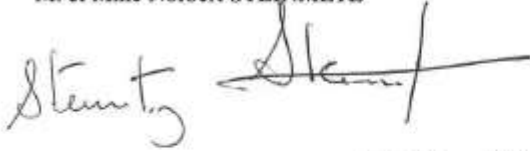
Requête n°2 :

Le P.L.U arrêté a modifié la zone UA par rapport au P.O.S pour l'arrière des parcelles sises en section 11 n° 69-72-73 alors qu'au P.P.R.I, ces mêmes parcelles sont situées en zone jaune, zone constructible sous condition (cf plan P.O.S / plan P.P.R.I et P.L.U arrêté).

Nous sollicitons pour l'arrière de ces parcelles susvisées, de même que pour le chemin rural le classement en zone UA comme dans le P.O.S.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

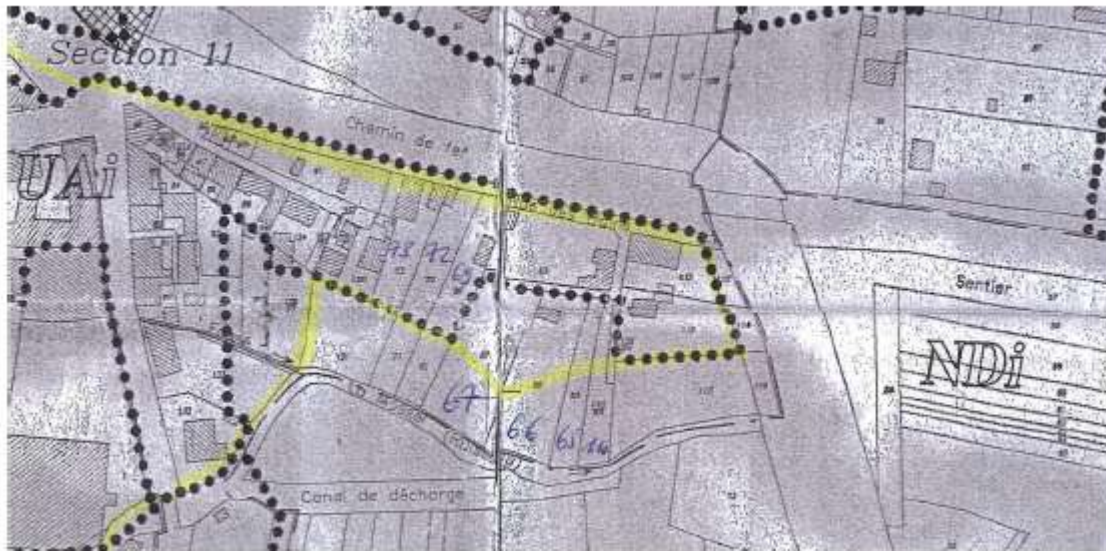
M. et Mme Norbert STEINMETZ

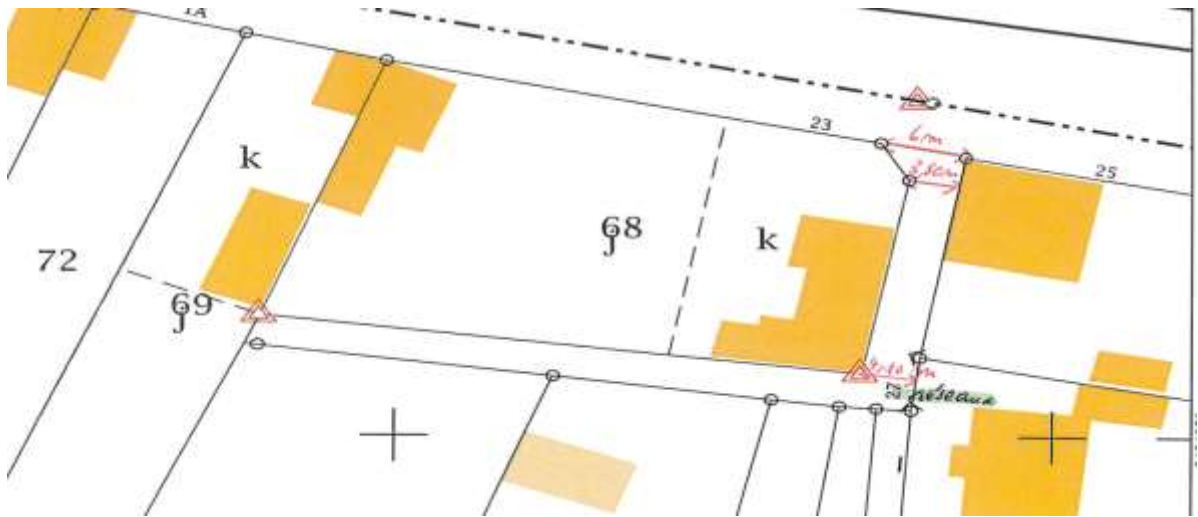


M. et Mme Edouard CLASS



M. et Mme Stéphane STEINMETZ





Avis de la commune

La demande objet de la 1^{ère} requête concerne le classement des parcelles 65 – 66-67 et 110 en zone UA. Après réétude de cette demande, le Conseil Municipal aura à se positionner sur ce point. Toutefois, il semble peu probable qu'une réponse favorable puisse être apportée à cette requête : accès limité et sur un secteur soumis au risque inondation.

La demande objet de la 2^{de} requête concerne le classement des parcelles 69-72 et 73 en zone UA. Suite à l'observation formulée et au réexamen du dossier, ces parcelles, après éventuelles démolitions pour les parcelles n° 69 et 73, sont directement accessibles par la rue et sont donc desservies. Il sera proposé au Conseil Municipal de répondre favorablement à cette demande.

Observations D7 Entreprise HANNECARD

Monsieur

La société, sise au 51 rue de Strasbourg, 67490 DETTWILLER est située sur les parcelles 26-27- 70-71-72-73

Toutes ces parcelles sont déclarées en UXI

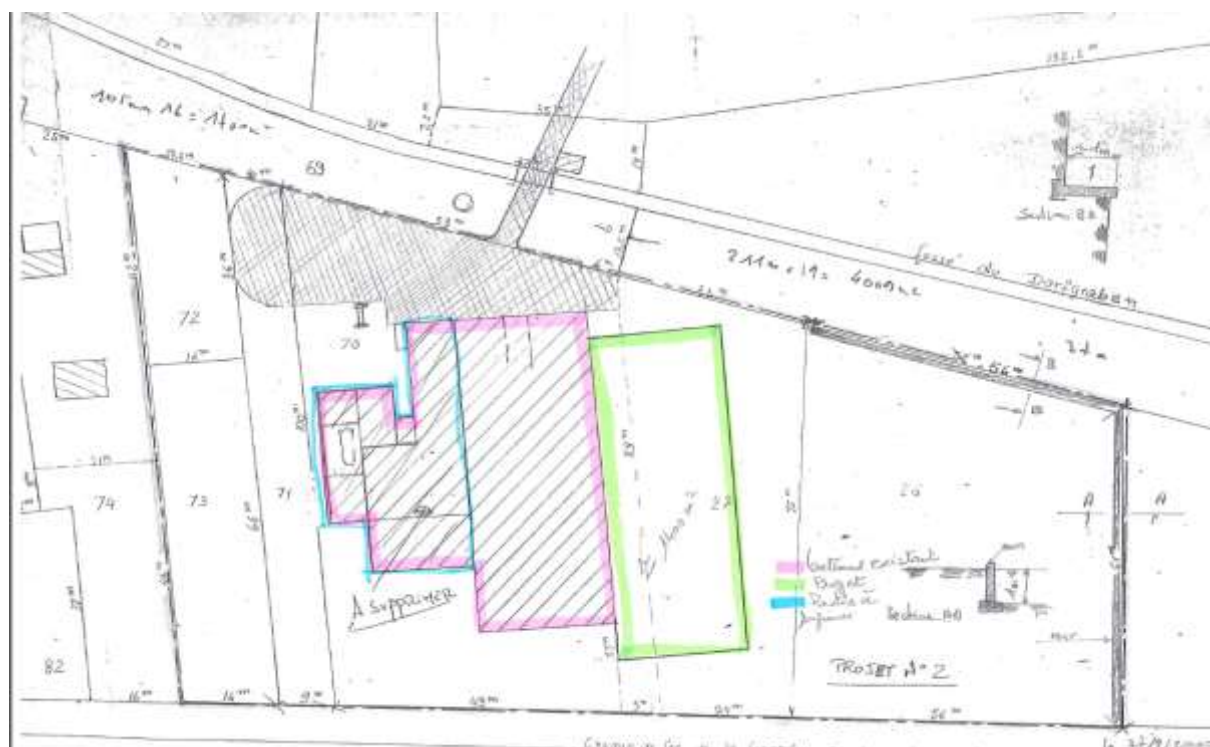
Lors de la mise en place du PPRI en 2010, ces parcelles ont été déclarées en zone rouge inconstructible

Les parcelles 26 et 27 qui ont fait l'objet d'un relevé topographique ne sont pas au niveau du terrain naturel. Un mur de réhausse d'une hauteur d'un mètre et du remblai ont été réalisés par le passé par rapport au niveau du terrain existant, ce qui n'a pas été pris en compte lors de l'étude (voir plan joint et relevé topographique)

Notre croissance nous amène à agrandir nos bâtiments pour répondre à la demande du marché

Nous avons mené une étude pour l'extension d'un hall de production sur la parcelle 26 mais qui ne peut se réaliser par blocage du PPRI

Dans le cadre de la révision du PLU sur la commune de DETTWILLER, est-il possible de modifier le statuts des 2 parcelles pour permettre une construction ?



Avis de la commune

La demande de l'entreprise HANNECARD concerne le classement de ses parcelles en zone orange du Plan de Prévention des Risques Inondation des bassins versants de la Zorn et Landgraben (PPRI). le PLU ne permet pas de modifier ce zonage, la Commune n'est pas compétente pour modifier le PPRI.

COURRIER PAPIER ADRESSEE EN MAIRIE

numérotation P1, P2 etc...

Contribution P1 Catherine VOLLMER 122 rue de la Vallée à BARR

Marthe Vollmer
Résidence Marcel Krieg
67140 Barr

Catherine Vollmer
122, rue de la vallée
67140 Barr
03-88-08-28-06

à Monsieur le Maire
Mairie 67490 Dettwiller

Barr, le 22 juin 2016-06-22

REÇU MAIRIE

22 JUIN 2018

67490 DETTWILLER

Objet : requêtes concernant le passage du POS au PLU à Dettwiller ,

1. Concerne les parcelles Section 13 numéros 62/18 + 61/18 + 45 situées en secteur UBI rue de Saverne (POS révisé approuvé le 21 mars 2002) où , depuis 2002, « sont interdites toutes nouvelles constructions, sans réalisation préalable des ouvrages de protection contre les crues , excepté la création de garages rattachés aux habitations existantes » (POS règlement du 21 mars 2002- Chapitre II section I).
Nous demandons que cette interdiction soit levée et que ces parcelles redeviennent constructibles pour toutes nouvelles constructions. Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de la Haute Zorn a inclus la création des ouvrages de protection dans son programme d'aménagement de protection contre les inondations qui débute en 2014 et rend ces terrains à nouveau constructibles.
Il semble que le délai de 14 ans qui a suspendu la constructibilité de ces terrains soit particulièrement long et déroge au principe de « délai raisonnable » en matière d'urbanisme lorsque des terrains sont soustraits à leur qualité de constructibilité qu'ils avaient antérieurement. De plus, en particulier l'interdiction d'y construire depuis 2002 sur le secteur concerné (UBI rue de Saverne), alors que les terrains contigus situés à l'Est et à l'aval(secteur UAI rue de Saverne) sont restés constructibles sans qu'un argument de nature hydraulique ou topographique justifie la distinction entre les deux secteurs, ne semble pas pertinente.
2. Concerne les parcelles Section 5 numéros 70/7+72/8 d'une superficie totale de 11 ares 34 (situées en secteur INA1b (lieu dit Oberfeld) (POS révisé approuvé le 21 mars 2002) qui se trouvent dans une zone constructible mais, et ceci depuis 2002, seulement dans le cadre d'opérations d'aménagement et de constructions (lotissements, ZAC, permis groupés, A.F.U. (Article 1 INA1- POS 2002) et où sont interdites, depuis 2002, les opérations d'aménagement inférieures à 1 (un) ha en secteur INA1b (Article 2 INA1).
Nous demandons que soit levée cette contrainte limitant la constructibilité de ces parcelles.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos requêtes, nous vous adressons nos salutations respectueuses.

M. Vollmer



Avis de la commune

La demande de Mme Vollmer concerne le classement en zone constructible des parcelles cadastrées section 13 n°62/18, 61/18 et 45. Or, une partie de ces parcelles se trouvent situées en partie en zone jaune et en partie en zone orange du Plan de Prévention des Risques Inondation des bassins versants de la Zorn et Landgraben (PPRI). Ces parcelles sont soumises aux prescriptions du PPRI. Le PLU ne permet pas de modifier ce zonage, la Commune n'est pas compétente pour modifier le PPRI.

La demande de Mme Vollmer relative au classement des parcelles cadastrées section 5 n° 70/7 et 72/8 en parcelles constructibles a déjà été étudiée dans le cadre de la concertation. Les études menées ont conduit au classement de l'ensemble des parcelles du secteur en UJ, zone de jardin, dans lequel la dominante végétale doit être préservée. La volonté de la Commune est que l'ensemble de ce secteur conserve cette vocation naturelle. Il sera proposé au Conseil Municipal de répondre défavorablement à cette demande.

Contribution P2 Vincent STOFFEL

Rosenwiller le 27 Juin 2018

Mr le commissaire,

Suite a ma consultation du nouveau PLU le lundi 25 Juin 2018 voila mes observations et propositions.
La zone Ac autour de notre exploitation a bien été un peu vers le nord,côté en effet favorable a l'extension des bâtiments d'élevage.
Cela dis ma première demande qui concernait les parcelles N°97 et 98(voir plan ci-joint) et qui avait reçu un avis favorable n'a finalement pas été retenue sous prétexte qu'on verra trop les bâtiments de la route et que nous ne serions a ce moment là trop près des maisons du village.
Je propose et je m'engage a réserver les 2 parcelles N°97 et 98 pour le logement principale de l'exploitant vu qu'il n'y en a pas pour le moment.
Cela nous permet également de respecter la distance réglementaire (exploitant et ces bâtiments) sans compromettre l'agrandissement de la ferme puisque celle-ci ce fera côté nord.
En vous remerciant d'avance pour l'attention que vous allez porter a notre demande,acceptez mes meilleures salutations.

Bien cordialement.

STOFFEL Vincent
Exploitant agricole éleveur ovins
Rue principale-Rosenwiller
67490 DETTWILLER
Tél:03-83-14-04-01 E-mail:vincent27@orange.fr



Avis de la commune

La demande de M. STOFFEL concerne le classement en zone Ac des parcelles cadastrées n° 97 et 98. Lors de la concertation l'avis favorable émis par la Commune concernait la demande d'extension de l'exploitation agricole et non spécifiquement les parcelles citées. En effet, les études ont montré qu'une extension de l'exploitation agricole au nord était plus opportune notamment au niveau du paysage. La superficie totale en zone Ac est d'environ 2 ha, les logements de fonction liés à l'exploitation agricole pourront s'y implanter.

Contribution P3 M et Mme ROHFRICTSCH 1 rue des Vignes

M et Mme ROHFRICTSCH Françoise
1, rue des Vignes
67490 DETTWILLER

Dettwiller, 24.6.2018.

Objet: Révision PLU

Objet: Révision PLU

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous vous remercions de nous avoir reçus, écoutés et renseignés et malgré l'accueil plutôt réservé à notre demande, nous l'exposons néanmoins:

intégration au PLU, zone UB, d'une bande de terrain d'une profondeur de 5m actuellement en zone N, concernant les sections 364 et 367.

En effet, nous sommes propriétaires au 1, rue des Vignes d'une maison et d'un terrain adjacent d'une belle superficie de 30 ares et plus.

Ce terrain consiste en un verger ancien, déjà existant à l'acquisition et de près, que nous avons eu à cœur de transformer peu à peu en "parc" où coexistent à présent, des essences indigènes locales et des essences paysagères, la flore sauvage et un jardin d'agrément. Nos besoins personnels de rangement et aussi pour dépasser notre activité professionnelle, nous avons été amenés à déposer un permis de construire, il y a quelque temps, aboutissant à l'implantation de 2 garages en béton préfabriqué, tandis que le PLS de l'époque nous imposait une toiture d'une pente d'un ratio 3:1, ces 2 garages plats à l'origine, ont ainsi donné naissance à un petit bâtiment.

Récemment, l'association "Parcs et jardins d'Alsace" (association pour la protection, l'aménagement, la restauration et la conservation du patrimoine paysager), nous a invité à reprendre leurs rangs et nous encourage

riement, dans notre projet de gîte, consistant à exploiter, valoriser et transformer ce bâtiment existant, ce qui correspond à l'esprit du PLU, tout en promouvant la sensibilisation et la découverte de la nature à un plus large public, par cette occasion.

Etats pour faire évoluer correctement ce bâtiment, se conformer avec accès handicapés prescrits et réaliser l'intégration la plus appropriée au site naturel environnant, il nous faut de l'espace constructible supplémentaire en amont de nos garages, section 364 et 367, compte tenu des contraintes ci-dessous énumérées :

- une servitude de passage de 3m non matérialisée d'ailleurs sur le plan, à l'avant du bâtiment.

- la nature du matériau (béton préfabriqué) des garages et leur fonction (portes d'entrée à l'avant du bâtiment vers le chemin d'accès) restreignent la faisabilité d'une modification judicieuse du bâtiment.

- et pour ne pas détruire une zone déjà intégralement arborée, avec une biodiversité adulte et bien représentée, qui remplit d'ailleurs un rôle dans l'aménagement et la gestion du territoire, en terme "hydrologique", à l'endroit du côté "versant" de la flaid où nous nous situons, en luttant contre l'érosion et le lessivage des sols.

Tout en ayant conscience de l'ambivalence de notre rapport au regard du PLU qui prône la maintien et la préservation des zones naturelles, nous sommes par ailleurs convaincus que ce petit rajout demandé, permettra en tout état de cause, à l'avenir, l'évolution et l'extension intelligente, judicieuse d'un bâtiment existant, ce qui est dans l'esprit du PLU et sans antaquer pour autant, le cadre naturel, pas davantage en tous les cas, que tous ces errements et passe-droits du passé, qui ont conduit à la perte de zones naturelles au profit

de la construction ~~de~~ incohérente et incompréhensible de halls industriels et agricoles, dans cet écoin naturel de la Heid, vierge à cet endroit précis, de toute autre habitation.

En espérant que notre demande retiendra votre attention, nous vous remercions d'avance d'accepter de nous lire.

Bien cordialement,

Francis et Dominique ROHFRITSCH



Avis de la commune

La demande de M. et Mme ROHFRITSCH porte sur le classement en zone constructible d'une bande de 5 mètres située en zone N afin de faciliter la réalisation d'un projet de gîte. Il sera proposé au Conseil Municipal de ne pas répondre favorablement dans un souci de cohérence avec les orientations du PLU. En effet, cette orientation vise le souhait de conserver l'ensemble de ce secteur en secteur naturel. Par ailleurs, il semblerait que le projet des demandeurs puisse être réalisable en apportant une réponse différente en termes d'implantation.