

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 11 AU 28 OCTOBRE 2022



SCHAFFHOUSE-PRES-SELTZ



BUHL



CROETTWILLER



KESSELDORF



NIEDERROEDERN



SIEGEN-KAIDENBOURG



TRIMBACH



WINTZENBACH

**MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION UNIQUE
DE LA PLAINE DE LA SAUER ET DU SELTZBACH**

Communes de :

**Buhl – Croettwiller – Kesseldorf – Niederroedern – Schaffhouse-près-Seltz
Siegen-Kaidenbourg - Trimbach – Wintzenbach**

RAPPORT,

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

<u>Rapport du commissaire enquêteur</u>	Pages 1 à 17
1 - Généralités	1 à 9
1.1 - Cadre général du projet	
1.2 - Objet de l'enquête	
1.3 - Cadre juridique de l'enquête publique	
1.4 - Présentation succincte du projet	
1.5 - Liste de l'ensemble des pièces du dossier	
2 - Organisation de l'enquête	9 à 11
2.1 - Désignation du commissaire enquêteur	
2.2 - L'arrêté d'ouverture d'enquête	
2.3 - Préparation de l'enquête publique	
2.4 - Information du public et publicité de l'enquête	
3 - Déroulement de l'enquête	12 à 13
3.1 - Permanences du commissaire enquêteur	
3.2 - Dépôt des observations du public	
3.3 - Comptabilisation des observations du public	
3.4 - Climat de l'enquête	
3.5 - Clôture de l'enquête	
3.6 - Réunion de synthèse	
3.7 - Le mémoire en réponse	
4 - Synthèse des avis des services de l'Etat et des PPA	14
5 - Analyse des observations recueillies	15 à 17
5.1 - Au registre d'enquête « papier »	
5.2 - Au registre d'enquête électronique « dématérialisé »	

DEUXIEME PARTIE

<u>Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur</u>	18 à 20
---	----------------

TROISIEME PARTIE

Pièces jointes

Certificat d'affichage du Président du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach

Demande de mémoire en réponse du commissaire enquêteur en date du 31/10/2022

Mémoire en réponse du Président du SIVU en date du 4/11/2022

Copie du registre d'enquête publique

Lettre du cabinet « dôme avocats » en date du 27/10/2022

En annexe

Le registre d'enquête mis à la disposition du public en Mairie de Schaffhouse-près-Seltz.

PREMIERE

PARTIE

RAPPORT ET AVIS

DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – GÉNÉRALITÉS

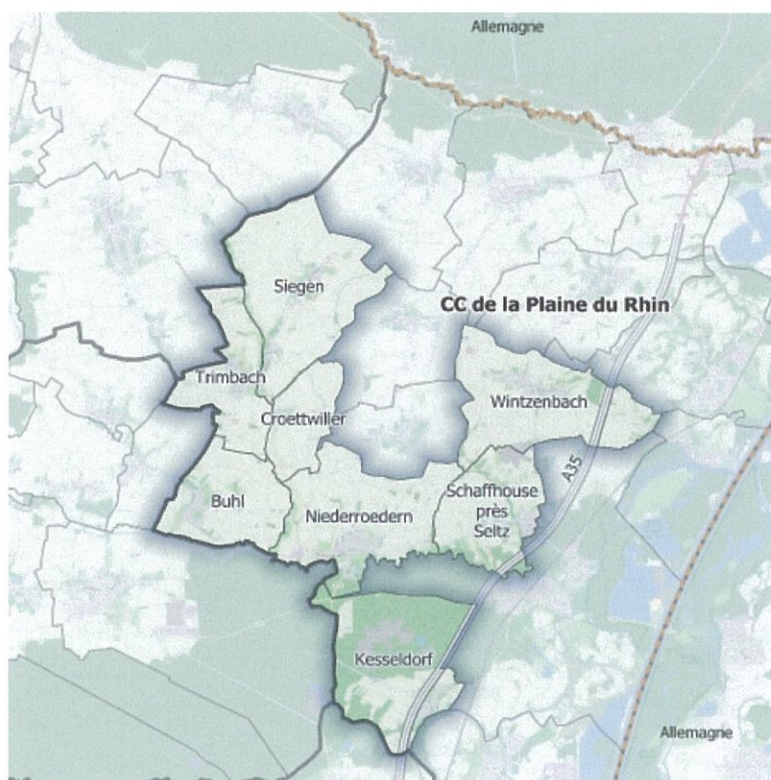
1.1 Cadre général du projet

Le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach, dénommé SIVU PSS (le Maire de Schaffhouse-près-Seltz en est le Président) comprend 8 communes : BUHL, CROETTWILLER, KESSELDORF, NIEDERROEDERN, SCHAFFHOUSE-PRES-SELTZ, SIEGEN, TRIMBACH et WINTZENBACH.

Tous ces villages du Bas-Rhin situés à 40 km au nord de Strasbourg appartiennent à l'arrondissement d'Haguenau-Wissembourg, au canton de Seltz et à la Communauté de Communes de la Plaine du Rhin.

Cette communauté de communes n'ayant pas repris la compétence de l'urbanisme, le SIVU a été créé par arrêté préfectoral du 4 janvier 2016.

Depuis sa révision, approuvée par délibération du Conseil Communautaire en décembre 2007, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a connu 3 modifications, la dernière datant de septembre 2018.



Les 8 communes du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach

1.2 Objet de l'enquête publique : La modification n°4 du PLUi du SIVU PSS

Le projet de modification du PLUi a pour but d'adapter ce document d'urbanisme aux exigences de la réglementation et aux divers projets des 8 communes qui composent le SIVU. Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, ce projet est soumis à enquête publique, mais pas à une concertation obligatoire (article L.103-2 du code de l'urbanisme).

Par décision de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est en date du 26 juillet 2022, l'enquête n'est pas soumise à évaluation environnementale.

En conséquence, par délibérations du 5/9/2022, le Comité Syndical du SIVU PSS a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants.

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.104-8 et suivants, L.132-7 et L.132-9 ainsi que l'article L.153-41.

La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est (MRAe) du 26/07/2022.

La décision N°E22000083 / 67 de M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 9/08/2022 désignant M. Gérald CANTONNET comme commissaire enquêteur.

L'avis des Personnes Publiques Associées.

L'extrait du Registre des Délibérations du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach en date du 5/09/2022.

L'arrêté du Président du SIVU, en date du 12/09/2022, fixant les modalités d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique.

1.4 Présentation succincte du projet

Le projet consiste essentiellement à effectuer des modifications de règlement du PLUi en vigueur actuellement, des corrections matérielles non prises en compte lors de la dernière modification n°3, ainsi que 2 changements de zonage.

Cette modification n°4 fera évoluer le règlement écrit et graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagements et de Programmation en portant sur les 13 points suivants :

Point 1 : Modification de la longueur maximum autorisée pour les façades sur rue en zone UA.

Il s'agit d'en modifier l'article 6 (Page.13) du règlement.

Point 2 : Modification du règlement pour autoriser les toits plats en seconde ligne.

Il s'agit de modifier l'article 11 de la zone UA (P.18).

Point 3 : Modification des règles d'édification des clôtures le long des limites séparatives.

Il s'agit de modifier les articles 11 UA (P.18), 11 UB (P.32), 11 IAU1 (P.63), 11 IAU2 (P.73) du règlement.

Point 4 : Modification du règlement pour supprimer l'obligation de raccordement au réseau de gaz.

Il s'agit de modifier l'article 2 de la zone IAU1 (P.55) pour laisser à l'aménageur la possibilité de s'adapter aux opportunités techniques et financières du moment.

Point 5 : Modification des règles d'implantation des constructions en zone IAU1.

Il s'agit de modifier les articles 6 (P.58) et 7 (P.59) des zones IAU1 pour offrir plus de cohérence et de souplesse dans les opérations d'habitat.

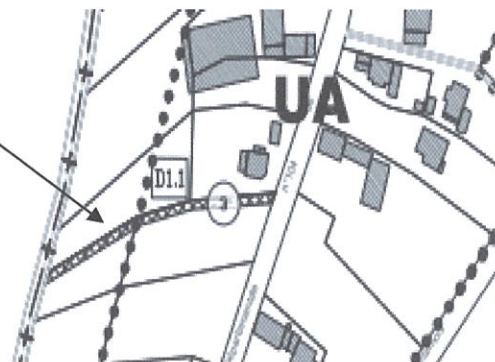
Point 6 : Correction d'une erreur matérielle concernant la liste des emplacements réservés à Siegen-Kaidenbourg.

Il s'agit de modifier le plan de règlement 1b au 1/2000 des emplacements réservés à Siegen-Kaidenbourg pour rendre son extrait plus lisible. Cela concerne :

- L'emplacement réservé A1.1 pour une voie de liaison entre le secteur IAU1 et la rue de la Paix à Kaidenbourg (voir le plan ci-dessous).
- L'emplacement réservé D1.1 pour la création d'un passage partant de la RD n°104 à Kaidenbourg (voir le plan ci-dessous).



L'emplacement réservé A1.1 rue de la Paix



L'emplacement réservé D1.1 sur la RD n°104

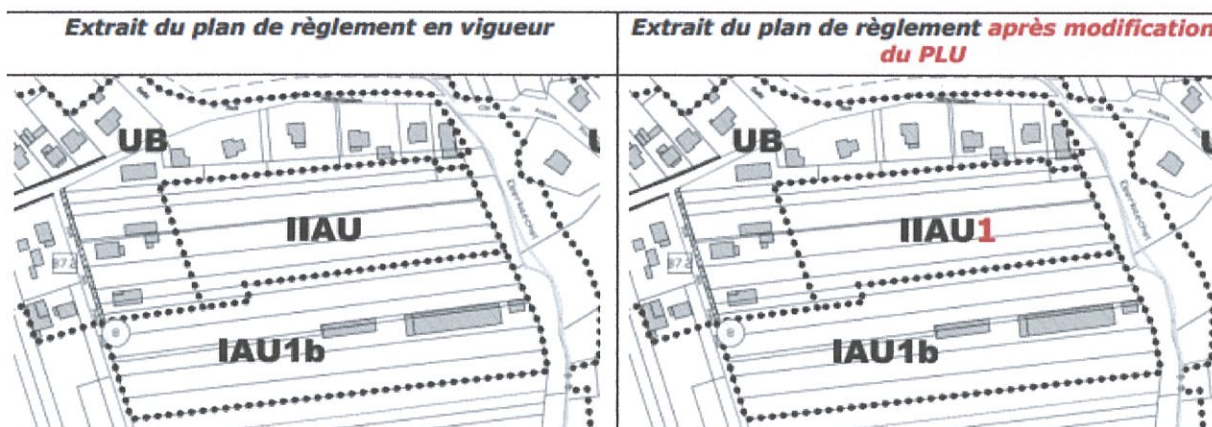
Point 7 : Correction d'une erreur matérielle concernant la matérialisation du risque inondation sur la commune de Kesseldorf.

Le risque inondation est matérialisé au sud de la commune sur le plan au 1/2000 mais pas sur celui au 1/5000. La modification n°4 du PLUi corrige l'erreur sur le plan de règlement 3 au 1/5000 de Kesseldorf.

Point 8 : Transformation de la zone IIAU en zone IIAU1.

A Schaffhouse-près-Seltz, contrairement à la zone IIAU1, la zone IIAU destinée à la réalisation d'un lotissement n'est actuellement pas définie dans le règlement écrit du PLUi en vigueur.

Afin d'y remédier, la zone IIAU va être reclassée en zone IIAU1 et le plan de règlement P7 au 1/2000^{ème} sera modifié comme ci-dessous.



NOTA : La commune ayant la maîtrise foncière de la zone IIAU1, suite à une déclaration d'utilité publique (DUP), pourra l'ouvrir à l'urbanisation au cours d'une nouvelle procédure de modification qui définira alors des règles plus adaptées au projet de lotissement.

Point 9 : Suppression de la référence obsolète au coefficient d'occupation du sol (COS).

Depuis la loi pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » (loi ALUR) de 2014, le COS ne s'applique plus.

Il s'agit de supprimer les références obsolètes du COS qui peuvent induire en erreur les pétitionnaires et de modifier les articles 14 UA (P.21) et 14 IIAU1 (P.86) du règlement ainsi que l'article 5 (P.5) des dispositions générales.

Point 10 : Favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales.

Le règlement du PLUi du SIVU fixe des dispositions concernant la gestion des eaux de pluie (article 4). Celles-ci exigent que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur. Ces règles ne sont plus compatibles avec les pratiques actuelles qui visent à limiter le tout réseau et favoriser la gestion des eaux de pluie sur le terrain d'assiette par des moyens adaptés.

Le règlement écrit est modifié à tous les articles 4 de chaque zone.

Point 11 : Abaissement de la surface minimale requise pour une opération d'ensemble en zone IAU1.

Afin de donner plus de souplesse pour la création de logements cette modification de règlement abaisse la surface minimale requise pour une opération d'ensemble à 0,3 ha (hors reliquat).

L'article 2 du règlement écrit pour la zone IAU1 (P.54) du PLUi est modifié.

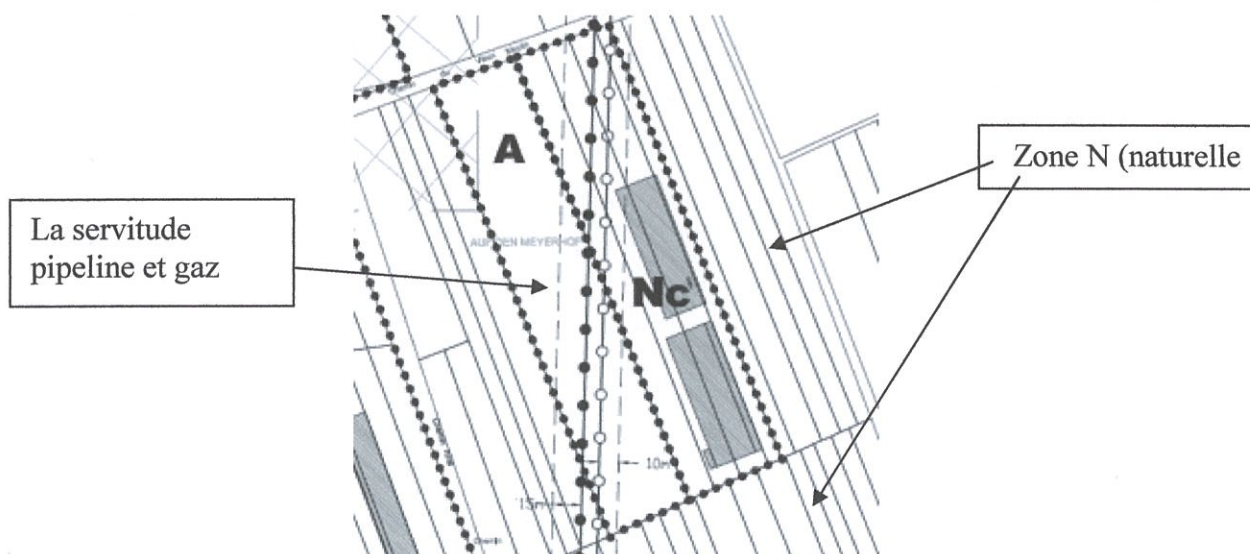
Point 12 : Création d'un secteur AF pour permettre l'installation d'abris à chevaux.

La modification n°3 du PLUi du SIVU en 2018 a permis l'installation d'une agricultrice au lieu-dit « Auf den Meyerhof » à Schaffhouse-près-Seltz.

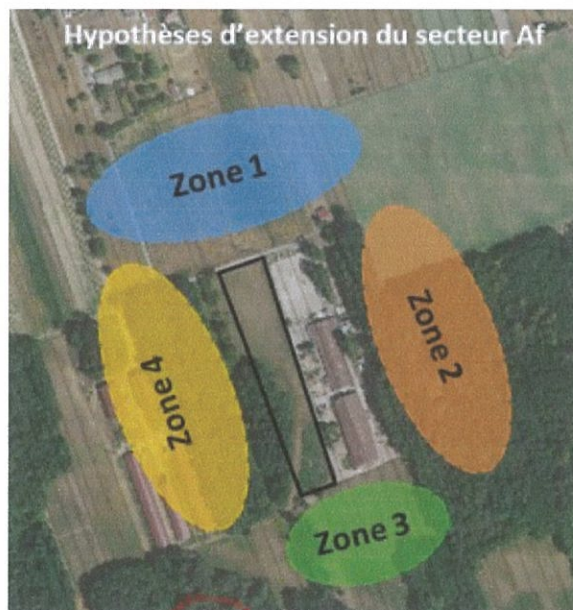
Désormais, l'exploitation dénommée « EARL Ferme des Acacias Heyd » souhaite développer un projet d'écurie dite « active ». Le concept consiste, en équipant le cheval d'un bracelet avec puce électronique, à créer un environnement proche de l'état naturel : la vie en troupeau, la liberté de se déplacer librement, de s'abriter, de se nourrir en continu, etc...

L'exploitation possède à l'ouest de ses 2 bâtiments une parcelle toute en longueur classée en zone agricole (A), déjà destinée sur sa partie nord à accueillir un bâtiment de stockage de fourrage, une partie manège pour chevaux en pension et un atelier bovin avec de la vente directe (objet 14 de la modification n°3 du PLUi).

La partie sud de la zone est frappée par une servitude liée à un pipeline et une conduite de gaz, donc inconstructible (voir les plans ci-dessous).



Pour favoriser la réalisation du projet de construction d'abris pour chevaux, le dossier d'enquête détaille les 4 possibilités offertes successivement par les zones 1, 2, 3 et 4 (voir les croquis ci-dessous).

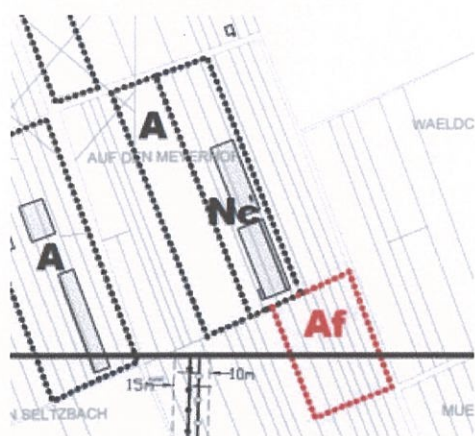


Etude pour déterminer la meilleure zone pour le projet d'abris

	AVANTAGES	INCONVENIENTS
<u>ZONE 1</u>	<ul style="list-style-type: none"> Absence d'inclusion dans un périmètre à enjeu environnemental (ZNIEFF, Natura 2000, SRCE, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> Absence de maîtrise foncière agricole. Proximité du tissu bâti habitat : risque de nuisance. Présence de SUP (pipeline et conduire de gaz) qui grève la constructibilité entre 10 et 15 mètres de part et d'autre (article 6 du PLUi). Impact paysager avec la proximité de la zone urbaine. Pas de connexion directe avec l'espace de 7ha de l'exploitation pour la libre circulation des chevaux.
<u>ZONE 2</u>	<ul style="list-style-type: none"> Absence de SUP Pas de zone Natura 2000 ou de ZNIEFF. 	<ul style="list-style-type: none"> Absence de maîtrise foncière agricole. Nécessité de déboiser une partie de la forêt privée où sont susceptibles de nicher des oiseaux liés à la zone N2000. Impact paysager par le déboisement de la forêt privée.
<u>ZONE 3</u>	<ul style="list-style-type: none"> Maîtrise foncière Connexion directe avec l'espace de 7ha (liberté des chevaux) Pas d'incidences sur la zone Natura 2000 Pas d'impact paysager : constructions à proximité de l'exploitation existante et éloignée de la zone d'habitat. Pas de conflits d'usage avec la zone d'habitat. Absence de SUP 	<ul style="list-style-type: none"> Enjeux environnementaux à prendre en compte (ZNIEFF).
<u>ZONE 4</u>	<ul style="list-style-type: none"> A proximité immédiate de l'exploitation Absence de SUP Pas de zone Natura 2000 ou de ZNIEFF. 	<ul style="list-style-type: none"> Absence de maîtrise foncière agricole. Nécessité de déboiser une partie de la forêt privée où sont susceptibles de nicher des oiseaux liés à la zone N2000. Présence de SUP (pipeline et conduire de gaz) qui grève la constructibilité entre 10 et 15 mètres de part et d'autre (article 6 du PLUi). Impact paysager par le déboisement de la forêt privée.

Au-delà de ce tableau, le dossier d'enquête publique détaille encore sur 3 pages les incidences de la modification permettant à la zone 3, initialement classée N (zone naturelle), d'être la plus favorable pour être reclassée en zone Af (zone agricole) autorisant l'installation d'abris pour chevaux.

Au regard des conclusions de l'étude d'impact sur le périmètre du site Natura 2000 et sur la ZNIEFF de type 2, il s'avère que l'implantation du secteur Af n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.



La zone Af



La représentation du projet en 3D

NOTA : Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement du secteur Af n'autorisera les nouvelles constructions que dans la limite de 500 m² de surface de plancher supplémentaire et à condition :

- Que cette surface ne soit pas réalisée d'un seul tenant ;
- Quelles soient ouvertes sur au moins un côté ;
- Quelles soient accompagnées de plantations pour limiter l'impact paysager et favoriser la faune locale ;
- Quelles ne dépassent pas 8 mètres maximum de hauteur (contre 12 actuellement permis en zone naturelle) pour limiter l'impact paysager.

Point 13 : Adaptation des règles d'implantations des constructions en cas de présence de servitudes d'utilité publique en zone UB.

Les dispositions générales du secteur UB fixent des règles d'implantation par rapport au domaine public de manière à ce que les nouvelles constructions respectent la ligne générale des bâtiments existants. Toutefois, il peut s'avérer que des servitudes d'utilité publique (SUP) en zone urbaine affectent une partie de la constructibilité de certaines parcelles (pourtant desservies par les réseaux) qui ne peuvent pas répondre aux règles d'implantation. Les dispositions particulières de l'article 6 de la zone UB ne prennent pas en compte cette réalité.

En conséquence, l'article 6 UB du règlement écrit (P.28) sera modifié pour faire face à ces contraintes d'urbanisme.

Remarque importante concernant les 13 points évoqués

Le dossier d'enquête publique souligne que les 13 modifications du PLUi, telles qu'exposées ci-dessus :

- N'ont aucune incidence défavorable sur l'environnement ;
- Inscrivent parfaitement leur évolution dans l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi ;
- Ne remettent en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLUi du SIVU doit être compatible.

1.5 Liste de l'ensemble des pièces du dossier de la modification n°4

Textes :

L'extrait du Registre des Délibérations du SIVU. Séance du 5 septembre 2022.
L'arrêté d'ouverture d'enquête du Président du SIVU en date du 12 septembre 2022.
L'avis des Personnes Publiques associées et consultées.
La mention des textes régissant l'enquête publique.
La note de présentation.
Le règlement de la modification n°4.
Un extrait des orientations d'aménagement.

Plans :

Plan de règlement 3 au 1/5000 de Kesseldorf.
Plan de règlement 4 au 1/5000 de Niederroedern, Schaffhouse-près-Seltz, Wintzenbach.
Plan de règlement 1b au 1/2000 de Siegen-Kaidenbourg.
Plan de règlement 7 au 1/2000 de Schaffhouse-près-Seltz.

2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E22000083 / 67 du 9 août 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Gérard CANTONNET en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la modification n°4 du PLUi du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach.

2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté du Président du SIVU du 12 septembre 2022 précise que l'enquête publique concernant les 8 communes se déroulera du 11 octobre 2022 à 8 heures au 28 octobre 2022 à 18 heures, pour une durée de 18 jours. Le siège de l'enquête est la Mairie de Schaffhouse-près-Seltz qui est aussi le siège du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach.

2.3 Préparation de l'enquête publique

Initiatives prises par le commissaire enquêteur

Le 23 août 2022, contact avec le Président du SIVU en Mairie de Schaffhouse-près-Seltz.
Le 20 septembre 2022, contact à Haguenau avec le Chef de projets de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP). Explications techniques et perception du dossier d'enquête.
Le 4 octobre 2022, paraphe du dossier d'enquête en Mairie de Schaffhouse-près-Seltz, reconnaissance sur le terrain des sites particuliers concernant l'enquête et vérification de l'affichage de l'avis d'enquête publique auprès des 8 mairies du SIVU.

2.4 Information du public et publicité de l'enquête

2.4.1 Publicité réglementaire

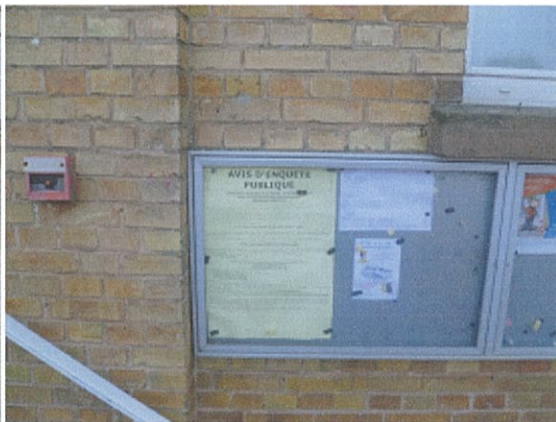
Publication par les soins de L'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) d'Haguenau de l'avis d'enquête publique dans 2 journaux régionaux :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace des 23 septembre et 14 octobre 2022.
- L'Est Agricole et Viticole des 23 septembre et 14 octobre 2022.

Affichage de l'avis d'enquête publique dans les 8 mairies du SIVU.
Nous avons personnellement vérifié la bonne exécution de ces dispositions le 4 octobre 2022.
(Voir ci-dessous les photos de l'avis d'enquête publique affiché).



Affiche de la Mairie de Buhl, une seconde affiche est placée à l'entrée du bâtiment



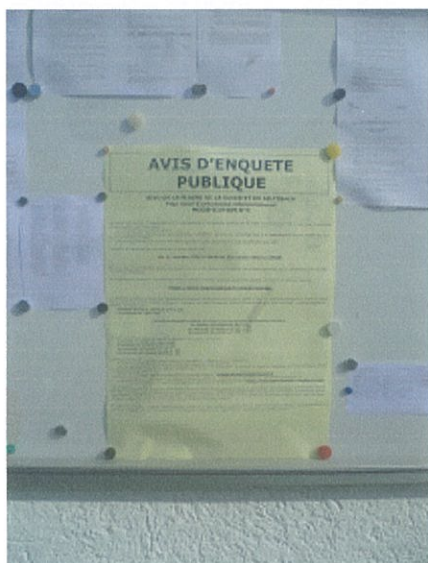
Affiche de la Mairie de Croettwiller



Affiche de la Mairie de Kesseldorf, une autre est placée sur le panneau d'informations



Affiche de la Mairie de Niederroedern, une autre dans la vitrine d'informations



Affiche de Schaffhouse-près-Seltz, une autre est placée sur la porte de la Mairie



Affiche de la Mairie de Siegen



Affiche de la Mairie de Trimbach, une autre sur la porte d'entrée du bâtiment



Affiche de la Mairie de Wintzenbach

2.4.2 Publicité complémentaire

La Mairie de Schaffhouse-près-Seltz, siège du SIVU, a placé l'affiche d'avis d'enquête publique en page d'accueil de son site internet (voir la photo ci-dessous).



La page d'accueil du site internet de Schaffhouse-près-Seltz, siège du SIVU

La plupart des communes ont complété l'information :

- En mettant l'avis d'enquête sur leur site internet ;
- En évoquant l'enquête dans leur bulletin municipal ;
- Une, en envoyant un courriel aux habitants via la liste de diffusion des administrés.

2.4.3 Consultation du dossier

La Mairie de Schaffhouse-près-Seltz a mis à disposition du public durant les 18 jours de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la Mairie :

- le dossier d'enquête publique consultable sur support papier ;
- le même dossier consultable gratuitement sur un poste informatique.

L'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) d'Haguenau a fait ouvrir un site internet pour offrir au public la possibilité de consulter les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique à l'adresse suivante :

<https://www.registredemat.fr/m4plui-sivupss>

3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Permanences du commissaire enquêteur

Quatre permanences ont été tenues en Mairie de Schaffhouse-près-Seltz afin de recevoir le public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses observations :

- le mardi 11 octobre 2022 de 16h à 19h (premier jour de l'enquête) ;
- le samedi 15 octobre 2022 de 9h à 12h ;
- le mercredi 19 octobre 2022 de 16h à 19h ;
- le vendredi 28 octobre 2022 de 15h à 18h (date et heure de fin d'enquête).

La qualité de l'accueil en Mairie de Schaffhouse-près-Seltz mérite d'être soulignée.


3.2 Modalités d'enregistrement des observations du public

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations, avis ou propositions par différents moyens :

- **sur le registre d'enquête « papier »** mis à disposition en Mairie de Schaffhouse-près-Seltz, siège du SIVU ;
- **par courrier postal ou déposé** en Mairie de Schaffhouse-près-Seltz, à l'attention du commissaire enquêteur ;
- **Par voie électronique** à l'adresse suivante : m4plui-sivupss@registredemat.fr en mentionnant comme objet : « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur » ;
- **Par voie électronique** sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :
- <https://www.registredemat.fr/m4plui-sivupss>


Le commissaire enquêteur a contrôlé la mise en activités du site dématérialisé le jour de l'ouverture de l'enquête, le 11 octobre 2022 à 9h10, en déposant l'observation ci-dessous :


1 observation(s) déposée(s)



1

Test de bon fonctionnement du commissaire enquêteur.

 Déposée le 11/10/2022 09:10:17 (RegistreDemat)

 Anonyme

3.3 Comptabilisation des observations

3.3.1. Des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées

Quatre réponses :

- La Mission régionale d'autorité environnementale ;
- La Collectivité européenne d'Alsace ;
- La Chambre d'Agriculture d'Alsace ;
- Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane (PETR Bande Rhénane).

3.3.2. Observation du public sur le registre d'enquête « papier »

Une seule observation et le passage du couple concerné par la lettre du cabinet d'avocats.

3.3.3. Observation du public sur le registre d'enquête « dématérialisé »

Une lettre émanant d'un cabinet d'avocats.

3.4 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions mais elle n'a pas mobilisé les habitants des 8 communes du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique.

Cela s'explique en grande partie par les thèmes de cette modification n°4 jugés peu attractifs par le public. En effet, évoquant essentiellement des changements du règlement du PLUi et des corrections liées à des erreurs matérielles lors de l'écriture de la modification n°3 (de septembre 2018), cette enquête publique semble avoir été perçue plutôt comme une régularisation administrative n'exigeant pas vraiment l'action des administrés.

3.5 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre mis à la disposition du public en Mairie de Schaffhouse-près-Seltz a été clos par nos soins le vendredi 28 octobre 2022 à 18h00.

Le registre internet dématérialisé a été fermé ce même jour à 18h00.

3.6 Réunion de synthèse

Le 31 octobre 2022, au cours d'une réunion en Mairie de Schaffhouse-près-Seltz, le commissaire enquêteur a remis en main propre au Président du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach son procès-verbal de synthèse regroupant :

- Un résumé de l'ambiance générale de l'enquête,
- Une synthèse des observations du public (voir ce PV de synthèse du 31/10/2022 en 3° partie du rapport - Pièces jointes),
- Des demandes du commissaire enquêteur.

Il l'informait, par ailleurs, qu'il disposait d'un délai de 15 jours pour lui adresser en retour son mémoire en réponse (article R123-18 du code de l'environnement).

3.7 Le mémoire en réponse

Le 4 novembre 2022, par courriel, le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse du Président du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach. Dans ce document le Président répond aux PPA et atteste qu'il proposera au Conseil Syndical de donner une suite favorable aux ajustements demandés par le commissaire enquêteur (voir ce document en 3° partie du rapport – Pièces jointes).

4 - SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

4.1 Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La MRAe considère que : «...*la modification n°4 du PLUi du SIVU PSS n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine...* ».

Par décision du 26 juillet 2022, elle déclare que le projet de modification n°4 du PLUi du SIVU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Réponse du SIVU

L'avis de la MRAe conforte le travail engagé par le SIVU PSS et va dans le sens d'une prise en compte des enjeux environnementaux.

4.2 Avis de la Collectivité européenne d'Alsace

Par courriel du 23 juin 2022, la Collectivité européenne d'Alsace déclare que le projet n'appelle aucune observation de sa part.

4.3 Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace

Par courriel du 7 septembre 2022, la Chambre d'Agriculture d'Alsace déclare qu'elle n'a pas d'observation à formuler sur le projet et qu'elle soutient particulièrement la création du secteur Af afin de permettre l'installation d'abris pour chevaux (point n°12, page 32 de la note de présentation d'enquête publique).

Réponse du SIVU

L'avis de la CAA conforte le travail engagé par le SIVU PSS et va dans le sens d'une prise en compte des enjeux agricoles.

4.4 Avis du Bureau Syndical du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane (PETR Bande Rhénane)

Par délibération du 8 septembre 2022, le Bureau Syndical donne un avis favorable.

Réponse du SIVU

L'avis du SCoT BRN conforte le travail engagé par le SIVU PSS et justifie la compatibilité de la modification n°4 avec ce document de rang supérieur.

5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

5.1 Au registre d'enquête « papier »

Une observation :

M. KOCHER de Niederroedern est venu en mairie pour s'informer sur d'éventuelles modifications concernant le plan de zonage de sa commune.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet ne modifie pas le plan de zonage de Niederroedern.

5.2 Au registre d'enquête électronique « dématérialisé »

Un courrier avec croquis classé N°1 : (voir en 3° partie du rapport – Pièces jointes).

Le cabinet d'avocats « dôme avocats » de Strasbourg fait 2 demandes au profit de M. et Mme ROYAL de Siegen (le couple s'est aussi déplacé en mairie pour commenter le courrier) :

1) Tout d'abord une requête de modification de zonage des parcelles (section 28) n° 44 à 46. Actuellement situées en zone naturelle N, il est demandé dans la lettre le reclassement des parcelles en zone agricole Af et A.

Extraits du courrier

« Conformément à ce qui est rappelé dans la notice descriptive de la modification du PLU, la partie abris pour chevaux pourrait être classée en zone Af et la partie carrière et hangar en zone A, ou tout autre zonage au choix des auteurs du PLU visant à permettre la réalisation effective du projet poursuivi par mes mandants... ».

« ... Enfin, les auteurs du PLU ne peuvent refuser à M. et Mme ROYAL de réaliser leur projet de centre équestre alors que d'autres administrés disposent de cette possibilité. Pire, une telle situation reviendrait à favoriser économiquement les deux centres équestres situés à SCHAFFOUSE-PRES-SELTZ et à caractériser une rupture d'égalité de traitement... ». (Voir le croquis ci-dessous page suivante 16).

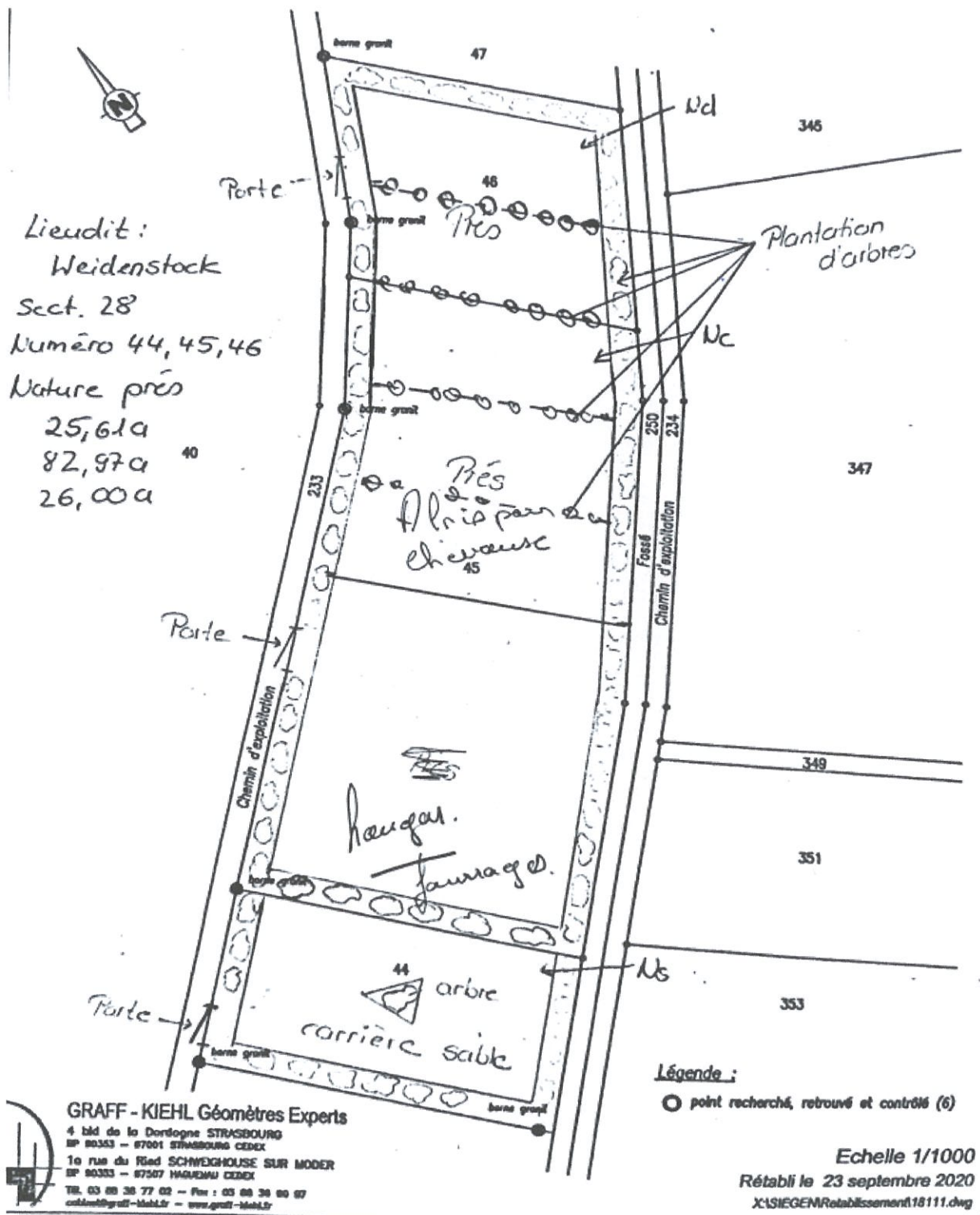
Avis du SIVU

Ce point ne concerne pas la procédure de modification n°4 en cours. En effet, il ne peut être inscrit un nouveau point de modification à ce stade de la procédure sans une nouvelle phase de consultation et d'enquête publique. La jurisprudence est constante sur ce point et conforte cette posture.

En outre, le secteur est concerné par des enjeux environnementaux (zone à dominante humide en frange Sud-Est), nécessitant dès lors une étude plus poussée pour démontrer que le projet n'aurait pas d'incidence notable sur l'environnement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le SIVU a répondu de manière appropriée car cette demande ne correspond à aucun point du projet de modification n°4. Il est impératif d'effectuer toute requête en amont de la procédure pour que le sujet puisse être étudié par la commune et le SIVU avant son éventuelle intégration à une nouvelle modification/révision. Je suggère à ce couple de prendre contact avec sa mairie pour présenter leur projet, afin qu'un "modus vivendi" puisse être trouvé en tenant compte des enjeux environnementaux.



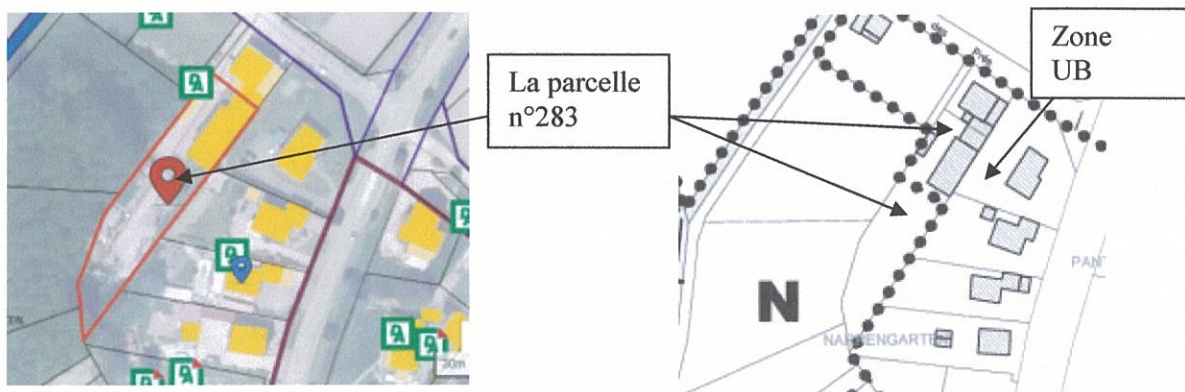
Le croquis des zones n° 44 à 46 joint à la lettre

2) D'autre part, les mandants sont propriétaires de la parcelle, cadastrée section 28 n° 283, dont une partie est classée en zone constructible UB et l'autre en zone naturelle N. Ils demandent que la totalité de la parcelle soit reclassée en zone UB (voir les plans ci-dessous).

Extrait du courrier

« ...Pour cause, cette partie de parcelle n'a aucune vocation naturelle et ne répond pas aux caractéristiques de la zone N qui correspond, selon le règlement de PLU approuvé, à un secteur « à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».

Cette partie de parcelle est en effet d'ores et déjà artificialisée, il s'agit d'une cour attenante aux constructions existantes et qui en constitue l'accessoire... ».



Avis du SIVU

Ce point ne concerne pas la procédure de modification n°4 en cours. En effet, il ne peut être inscrit un nouveau point de modification à ce stade de la procédure sans une nouvelle phase de consultation et d'enquête publique. La jurisprudence est constante sur ce point et conforte cette posture.

En outre, on ne peut réduire une zone Naturelle ou Agricole pour en faire une zone constructible par une procédure de modification de droit commun. Enfin, le SIVU PSS n'a pas vocation à agir pour satisfaire des intérêts personnels qui ne répondent pas à un enjeu d'intérêt général.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette demande ne fait pas partie du projet de modification n°4. Il est impératif d'effectuer la requête avant le début de la procédure pour que le sujet puisse être étudié par la commune et le SIVU avant toute intégration au projet.

En accord avec l'avis du SIVU.

FIN DE LA PARTIE RAPPORT

Fait et clos à Drusenheim, le 17/11/2022

Gérald CANTONNET
Commissaire enquêteur

DEUXIEME

PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – CONCLUSIONS

Objet de l'enquête publique

Le projet de modification n°4 du PLUi du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach a pour but d'adapter ce document d'urbanisme aux exigences de la réglementation et aux divers projets des 8 communes qui le composent.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, ce projet est soumis à enquête publique, mais pas à une concertation obligatoire (article L.103-2 du code de l'urbanisme).

D'autre part, par décision de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est (MRAe) en date du 26 juillet 2022, l'enquête n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier d'enquête publique

Je considère que le dossier d'enquête établi par l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) d'Haguenau est de compréhension aisée, bien adapté à la lecture du public et au déroulement d'une enquête.

Toutefois, ayant relevé quelques « coquilles », j'ai demandé dans mon procès-verbal de synthèse que des rectifications soient apportées avant toute approbation (voir ce document de synthèse en date du 31/10/2022 en 3° partie du rapport – Pièces jointes).

Le mémoire en réponse du pétitionnaire atteste que les modifications seront effectuées (voir ce document en date du 4/11/2022 en 3° partie du rapport – Pièces jointes).

Les avis des Services de l'État et des Personnes Publiques Associées

Les 4 organismes qui ont répondu ont tous donné un avis favorable (voir page 14) :

- La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est (MRAe) ;
- La Collectivité européenne d'Alsace ;
- La Chambre d'Agriculture d'Alsace ;
- Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane (PETR Bande Rhénane).

La MRAe souligne dans ses conclusions que le projet : « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ».

De son côté, reconnaissant que la meilleure solution a été étudiée pour préserver les espaces naturels, la Chambre d'Agriculture d'Alsace soutient le développement de l'activité équestre (point 12 de la note de présentation, voir pages 6 à 8 du rapport).

Le déroulement de l'enquête et l'attitude du public

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions, mais en dépit d'une large information dispensée au sein de toutes les 8 communes, elle n'a pas mobilisé le public.

Une personne et un couple (venu commenter le courrier) sont passés en Mairie rencontrer le commissaire enquêteur, sans formuler d'opposition au projet (voir page 15).

Un seul courrier enregistré sur le site internet dématérialisé, à prendre éventuellement en compte lors d'une prochaine procédure, mais hors sujet par rapport au projet actuel (voir pages 15 à 17).

Preuve d'une bonne circulation de l'information, il m'apparaît intéressant de souligner que 88 personnes ont consulté le dossier sur le site internet dématérialisé, que 42 téléchargements et 143 visionnages ont été effectués.

2 – AVIS MOTIVÉ

Les 13 points de la modification n°4 du PLUi n'ont pas suscité d'intérêt pour les administrés des 8 communes. Cela est essentiellement lié à la thématique de l'enquête qui reposait en grande partie sur des évolutions du règlement du PLUi (10 points sur 13) ou des corrections d'erreurs effectuées lors de la modification n°3 en 2018.

A l'exception d'un changement de zonage, les modifications proposées sont surtout techniques, peu attractives pour le public car elles n'ont aucune incidence sur leur quotidien.

A Schaffhouse-près-Seltz, au profit du développement d'une écurie dite « active », la création d'une zone Af (zone agricole) au détriment du secteur N (zone naturelle) ne représente toutefois qu'une évolution des surfaces du PLUi de 0,95 ha au profit de la zone A agricole. Cette modification de zonage est négligeable au niveau d'un PLUi.

Après études, bien que situé dans un réservoir de biodiversité répertorié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), désormais annexé au SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires), ce nouveau secteur Af n'a pas d'incidence sur l'environnement en raison de son occupation essentiellement agricole (culture fourragère).

Il pourrait même s'avérer bénéfique pour les espèces identifiées dans le secteur Natura 2000 en raison :

- Des aménagements paysagers liés à la réalisation de nouveaux abris pour chevaux (arbres, zones enherbées, végétalisation, etc.) ;
- De l'édification de constructions ouvertes sur un côté permettant la nidification de certaines espèces (hirondelles, moineaux...) ;
- De l'impossibilité de construire les 500 m² de surface de plancher d'un seul tenant, ce qui facilitera les déplacements de la faune (hérissons, blaireaux...).

Enfin, cette activité « d'écurie active », novatrice dans le Bas-Rhin, consistant à créer pour le cheval un cadre aussi proche que possible de l'état naturel, s'avère aussi une excellente initiative pour améliorer le bien être animal (**voir page 6 à 8 ci-dessus**).

Je tiens à souligner la précision et la qualité technique du dossier. Il favorise le renouvellement urbain en harmonisant avec cohérence les règles du PLUi pour mieux les adapter aux contraintes du mode de vie actuel.

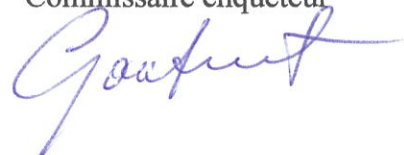
De plus, cette modification n°4 n'a pas d'incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et ne remet en cause aucun document de rang supérieur (SRADDET, SCoT, SDAGE notamment) avec lequel le nouveau PLUi du SIVU reste toujours compatible.

Pour conclure, je confirme qu'il n'y a aucune opposition au projet, ce qui plaide en sa faveur, mais aussi que cette modification n°4 s'avère indispensable pour que le SIVU puisse adapter son règlement du PLUi aux nouvelles exigences de l'urbanisme.

Aussi, après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette enquête, j'estime être en mesure d'émettre un « **un avis favorable** » au projet de modification n°4 du PLUi du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach.

Fait et clos à Drusenheim, le 17/11/2022

Gérald CANTONNET
Commissaire enquêteur



TROISIEME

PARTIE

PIECES JOINTES

PIECES JOINTES

Certificat d'affichage du Président de SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach

Demande de mémoire en réponse du commissaire enquêteur en date du 31/10/2022

Mémoire en réponse du SIVU en date du 4/11/2022

Copie du registre d'enquête publique

Lettre du cabinet « dôme avocats » en date du 27/10/2022

EN ANNEXE

Le registre d'enquête mis à la disposition du public en Mairie de Schaffhouse-près-Seltz

REPUBLIQUE FRANCAISE

**SIVU DE
LA PLAINE DE LA SAUER ET DU
SELTZBACH**

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

ARRONDISSEMENT HAGUENAU - WISSEMBOURG

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Philippe GIRAUD, Président du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach, certifie par la présente

- avoir fait procédé à l’affichage de l’avis d’enquête publique, relatif à la déclaration de projet et de modification n°4 du PLUi dans les 8 communes membres du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach, du 23 septembre 2022 au 28 octobre 2022 inclus.
- avoir procédé :
 - à l’affichage de l’avis d’enquête publique, relatif à la déclaration de projet et à la modification n°4 du PLUi, du 23 septembre 2022 au 28 octobre 2022 inclus.
 - à la mise à disposition du public du dossier d’enquête publique, relatif à la déclaration de projet et à la modification n°4 du PLUi, sur support papier et sur un poste informatique à Schaffhouse-près-Seltz pendant toute la durée de l’enquête publique, soit du 11 au 28 octobre 2022 inclus.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A SCHAFFHOUSE-PRES-SELTZ, le 28 octobre 2022

Le Président

Philippe GIRAUD



PROCÈS - VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS
RECUEILLIES ET DEMANDE DE MÉMOIRE EN RÉPONSE

Référence : Enquête publique du 11 au 28 octobre 2022.

Pièces jointes : Copie du courrier de Dôme Avocats concernant M. et Mme Royal.
Copie du registre d'enquête.

Monsieur le Président,

Le vendredi 28 octobre 2022, l'enquête publique concernant la modification n°4 du PLUi du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach a été close.

1 - Ambiance générale de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions avec un excellent accueil en Mairie de Schaffhouse-près-Seltz. Toutefois, en dépit d'une large information dispensée au sein des 8 communes, cette enquête n'a pas mobilisé le public.

A mon sens, cela est essentiellement lié à la thématique de l'enquête qui reposait en grande partie sur des modifications du règlement du PLUi et des corrections d'erreurs matérielles qui ne sont pas attractives pour le public.

2 - Observation au registre d'enquête papier

Une observation :

Propriétaire de parcelles, M. Charles Kocher s'est déplacé en Mairie pour savoir si le plan de zonage de Niederroedern avait subi une évolution. Il a constaté qu'il demeure inchangé.

3 - Observation au site internet dématérialisé

Un courrier avec croquis

Une lettre du cabinet Dôme Avocats concernant M. et Mme Royal de Siegen Kaidenbourg qui effectuent 2 demandes :

- 1) Ils souhaitent un changement de zonage pour leurs parcelles n°44 à 46 (voir le croquis) :
- Classement en zone Af pour la partie abris pour chevaux ;
 - Classement en zone A pour la partie carrière et hangar.

2) D'autre part, propriétaires de la parcelle n° 283, dont une partie est classée en UB et l'autre en N, ils demandent un classement en UB pour la totalité de la parcelle.

Nota : Il faut souligner toutefois la bonne circulation de l'information auprès des administrés car le site internet dématérialisé a enregistré 88 visites dont 42 téléchargements.

4 – Demandes du commissaire enquêteur

41 - Quelle est la position du SIVU sur les 2 requêtes de M. et Mme Royal :

- La modification de zonage des parcelles n°44 à 46,
- La demande visant à classer la totalité de la parcelle n°283 en zone UB.

42 – Le dossier d'enquête publique comporte quelques petites « coquilles », évoquées avec l'ATIP, et qu'il convient de rectifier avant toute approbation.

Relevées par le commissaire enquêteur

La note de présentation du dossier d'enquête publique comporte 3 erreurs dans ses références de pagination avec le nouveau règlement du PLUi :

Point n°4 : page 14, chapitre 7.2.1. Règlement écrit. L'article 2 IAU1. « *A la place de P.51, écrire P.55* » ;

Point n°11 : page 30, chapitre 14.2.1. Règlement écrit. L'article 2 IAU1. « *A la place de P.50, écrire P.54* » ;

Point n°13 : page 45, chapitre 16.2.1. Règlement écrit. L'article 6 UB. « *A la place de P.26, écrire P.28 dans le texte et le tableau* ».

Point n°8 : partie 11.2., dans les pièces modifiées, manque une référence aux Orientations d'Aménagement.

Point n°9 : partie 12.2.1., les secteurs UB et IAU1 ne sont pas cités ni repris dans le tableau alors qu'ils sont concernés par ce point de modification.

Point n°10 : partie 13.2.1. :

Les extraits des zones IAU1, IIAU1 et IIAU2 ne sont pas inscrits dans le tableau alors qu'elles sont concernées par ce point de modification.

Les parties supprimées doivent figurer en rouge.

Sur la partie zones UX, IAU2, une partie des dispositions n'est pas concernée et doit figurer dans la colonne d'en face comme étant supprimée.

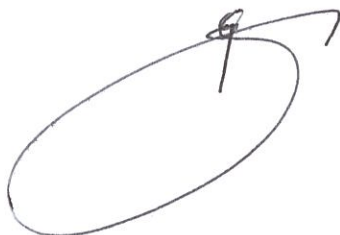
Point n°12 : partie 15.2., la page 3 du règlement écrit est également modifiée et doit être mentionnée.

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R123 – 18 du code de l'environnement, vos réponses concernant mes demandes détaillées au chapitre 4 ci-dessus.

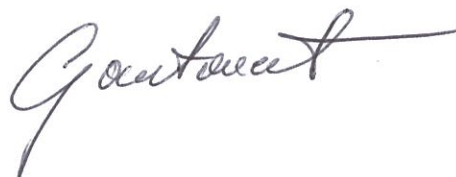
Dans l'attente, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Document commenté et remis en main propre au Président du SIVU le 31/10/ 2022.

Le Président du SIVU de la Plaine
de la Sauer et du Seltzbach
Philippe GIRAUD

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, loopy oval shape with a vertical line through the center and a small flourish at the top.

Le commissaire enquêteur
Gérald CANTONNET

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style that clearly reads "Gautonet".



SCHAFFHOUSE-PRES-SELTZ



NIEDERROEDERN



CROETTWILLER



WINTZENBACH



BUHL



KESSELDORF



SIEGEN-KAIDENBOURG



TRIMBACH

Mémoire en réponse aux procès-verbal de
synthèse du commissaire-enquêteur, avis des
personnes publiques associées et de l'autorité
environnementale

Modification n°4 du PLUi du SIVU de la Plaine de
la Sauer et du Seltzbach

Réponses aux observations du public et du commissaire-enquêteur

Légendes :

- En **noir** figurent les observations/remarques/questions du **public**
- En **vert** figurent les observations/remarques/questions ou demandes de complément du **commissaire-enquêteur**

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations relatives	Réponses apportées	Incidences sur le dossier de modification n°4
<p><u>Demande formulée par M. et Mme X à Siegen-Kaidenbourg et relayée par le cabinet Dôme Avocats :</u></p> <p>Reclassement des parcelles 44 et 46 (section 28) situées en zone N en zones Af ou A afin de permettre l'édification d'un centre équestre comme à Schaffhouse-près-Seltz. Il s'agirait de construire des abris à chevaux ainsi qu'un hangar agricole pour le stockage des fourrages.</p> <p>Madame X est entraîneure professionnelle d'équidés et inscrite à la MSA, l'activité équestre pratiquée étant agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural.</p>	<p>Ce point ne concerne pas la procédure de modification n°4 en cours. En effet, il ne peut être inscrit un nouveau point de modification à ce stade de la procédure sans une nouvelle phase de consultation et d'enquête publique. La jurisprudence est constante sur ce point et conforte cette posture.</p> <p>En outre, le secteur est concerné par des enjeux environnementaux (zone à dominante humide en frange Sud-Est), nécessitant dès lors une étude plus poussée pour démontrer que le projet n'aurait pas d'incidence notable sur l'environnement.</p>	<p>Il sera proposé au Conseil Syndical de ne pas donner une suite favorable à cette requête.</p>
<p><u>Demande formulée par M. et Mme X à Siegen-Kaidenbourg et relayée par le cabinet Dôme Avocats :</u></p> <p>Reclassement de la parcelle 283 (section 28) situées en zone N en zone UB constructible.</p>	<p>Ce point ne concerne pas la procédure de modification n°4 en cours. En effet, il ne peut être inscrit un nouveau point de modification à ce stade de la procédure sans une nouvelle phase de consultation et d'enquête publique. La jurisprudence est constante sur ce point et conforte cette posture.</p> <p>En outre, on ne peut réduire une zone Naturelle ou Agricole pour en faire une zone constructible par une procédure de modification de droit commun. Enfin, le SIVU PSS n'a pas vocation à agir pour satisfaire des intérêts personnels qui ne répondent pas à un enjeu d'intérêt général.</p>	<p>Il sera proposé au Conseil Syndical de ne pas donner une suite favorable à cette requête.</p>

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Observations relatives	Réponses apportées	Incidences sur le dossier de modification n°4
<p>La note de présentation du dossier d'enquête publique comporte 3 erreurs dans ses références de pagination avec le nouveau règlement du PLUi :</p> <p><u>Point n°4</u> : page 14, chapitre 7.2.1. Règlement écrit. L'article 2 IAU1. « A la place de P.51, écrire P.55 » ;</p> <p><u>Point n°11</u> : page 30, chapitre 14.2.1. Règlement écrit. L'article 2 IAU1. « A la place de P.50, écrire P.54 » ;</p> <p><u>Point n°13</u> : page 45, chapitre 16.2.1. Règlement écrit. L'article 6 UB. « A la place de P.26, écrire P.28 dans le texte et le tableau ».</p> <p>En outre :</p> <p><u>Point n°8</u> : partie 11.2., dans les pièces modifiées, manque une référence aux Orientations d'Aménagement.</p> <p><u>Point n°9</u> : partie 12.2.1., les secteurs UB et IAU1 ne sont pas cités ni repris dans le tableau alors qu'ils sont concernés par ce point de modification.</p> <p><u>Point n°10</u> : partie 13.2.1. :</p> <p>Les extraits des zones IAU1, IIAU2 ne sont pas inscrits dans le tableau alors qu'elles sont concernées par ce point de modification.</p> <p>Les parties supprimées doivent figurer en rouge.</p> <p>Sur la partie zones UX, IAU2, une partie des dispositions n'est pas concernée et doit figurer dans la colonne d'en face comme étant supprimée.</p> <p><u>Point n°12</u> : partie 15.2., la page 3 du règlement écrit est également modifiée et doit être mentionnée.</p>	<p>Ces erreurs de pagination et les « coquilles » citées dans la note de présentation doivent effectivement être corrigées pour répondre aux objectifs de la modification et permettre une meilleure compréhension du public.</p>	<p>Il sera proposé au Conseil Syndical de donner une suite favorable à cette requête.</p>

Réponse à l'avis de la MR Ae

AVIS DE LA MR Ae – ABSENCE DE SOUMISSION A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Recommandations	Réponses apportées	Incidences sur le dossier de modification n°4
<p>Observant que la modification simplifiée n°4 du PLUi permettra l'adaptation du document aux nécessités liées à la réglementation et aux projets des communes, plus particulièrement elle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Point 1.</u> : permettra de simplifier la règle en vigueur, et favorisera le renouvellement urbain sans dénaturer architecturalement le centre ancien ; • <u>Point 2.</u> : permettra l'édification de toitures plates (végétalisées ou non) uniquement en seconde ligne tout en minimisant l'impact visuel de ce type de construction depuis les rues et espaces publics ; • <u>Point 3, 4, 5 et 11.</u> : permettra l'adaptation du document aux nécessités liées à la réglementation et aux projets des communes ; • <u>Point 6, 7, 8, 9.</u> : permettra de corriger des erreurs matérielles ; • <u>Point 10.</u> : aura des incidences positives sur l'environnement : ° en limitant le recours au tout réseau et contribuant à lutter contre l'artificialisation des sols par la gestion intégrée des eaux de pluie ; ° en permettant également une gestion de l'eau au plus près de son point de chute ; ° en limitant le ruissellement de l'eau, sachant que le ruissellement représente près de 85% de la pollution de la goutte d'eau selon l'Agence de l'eau Rhin-Meuse ; ° en luttant contre les îlots de chaleur en offrant des espaces de respirations végétalisés ; • <u>Point 12.</u> : ° contribuera, à la protection des paysages avec l'enjeu de disposer de nouvelles constructions agricoles bien intégrées dans le site, à la préservation de l'activité agricole et des corridors écologiques, en trouvant un équilibre raisonné entre le développement de l'activité agricole et la prise en compte des enjeux environnementaux ; ° les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols (Loi Climat et Résilience) sont également pris en compte au travers la limitation de la constructibilité et des gabarits des nouvelles constructions, ou encore l'obligation de plantations ; • <u>Point 13.</u> : permettra de tenir compte des servitudes existantes tout en optimisant l'usage du foncier en zone urbaine et évitant, par ricochet, des constructions en dehors du village. Les modifications apportées sont en phase avec les dernières évolutions réglementaires et législatives qui visent à promouvoir une utilisation économe du foncier et faciliter la construction en zone urbaine ; <p><u>Conclut.</u> : qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par le SIVU, des éléments évoqués ci-avant et des</p>	<p>L'avis de la MR Ae conforte le travail engagé par le SIVU PSS et va dans le sens d'une prise en compte des enjeux environnementaux.</p>	<p>Sans incidences</p>

<p>connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;</p>	
--	--

[Réponses aux observations des PPA](#)

OBSERVATIONS DES PPA		
Observations	Réponses apportées	Incidences sur le dossier de modification n°4
<p>Chambre d'agriculture d'Alsace (CAA)</p> <p>« En réponse au courrier du 20 juin 2022 concernant le projet de modification n°4 du PLU intercommunal du SIVU, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations particulières à formuler.</p> <p>Elle soutient le point 12 visant à permettre le développement d'une exploitation agricole contrainte sur son site actuel, et souligne que la meilleure solution en termes de réponse à ce besoin et d'impact sur les espaces naturels semble avoir été étudiée. Les constructions projetées n'auront qu'un impact très limité voire nul sur les différents enjeux identifiés. Les autres points de la modification n'ont pas d'impact sur le foncier agricole ou sur les activités agricoles. »</p>	<p>L'avis de la CAA conforte le travail engagé par le SIVU PSS et va dans le sens d'une prise en compte des enjeux agricoles.</p>	<p>Sans incidences</p>
<p>Collectivité européenne d'Alsace (CeA)</p> <p>« Je vous remercie de nous avoir adressé le dossier relatif à la modification n°4 du PLUi du SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach. Ce dossier n'appelle aucune observation de notre part. »</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Sans incidences</p>
<p>SCoT de la Bande Rhénane (SCoT BRN)</p> <p>« La modification simplifiée n°4 du PLUi permet l'adaptation du document aux nécessités liées aux projets des communes à l'échelle locale. Certaines modifications n'appellent pas de remarques ou d'observation de la part du SCoT en terme de compatibilité (erreurs matérielles, éléments de règlement de clôtures, etc.).</p>	<p>L'avis du SCoT BRN conforte le travail engagé par le SIVU PSS et justifie la compatibilité de la modification n°4 avec ce document de rang supérieur.</p>	<p>Sans incidences</p>

Certaines modifications (notamment les Points 1, 10, 12) viennent conforter ou renforcer les orientations et objectifs du SCoT :

- Le Point 1 permettra de favoriser le renouvellement urbain conformément aux orientations du SCoT sans dénaturer architecturalement le centre ancien
- Le Point 10 « favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales » ; cette évolution fait écho avec le SCoT qui promeut la protection des ressources en eau et la limitation de l'imperméabilisation pour faciliter la gestion des eaux de pluies (P62 du DOO).

- Le Point 12 concerne la création d'un secteur AF pour permettre la réalisation d'un projet d'écurie active à Schaffhouse-près-Seltz ; le SCoT définit dans le DOO plusieurs orientations qui sont traduites règlementairement au Point 12 : la protection des paysages (p 30) avec l'enjeu de disposer de nouvelles constructions agricoles intégrées au site, la préservation de l'activité agricole (p 50) et des corridors écologiques (p9) en trouvant un équilibre raisonné.

L'abaissement de la surface minimale requise (Point 11) pour une opération d'ensemble en zone IAU1 de 0.5 ha à 0.30 ha rendra possible de petites opérations ce qui correspond au besoin de villages à savoir un accueil progressif des populations.

Le SCoT encourage les opérations d'ensemble cohérente dans un souci de qualité urbaine mais n'indique pas de dimension minimale pour ces opérations ; on constate que globalement la taille des opérations a tendance à diminuer. »

Au regard de l'analyse de la compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT de la Bande Rhénane Nord en vigueur du projet de modification N°4 du PLUi de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach, le bureau syndical DONNE un avis favorable ; RELEVE que les évolutions conservent les équilibres du SCoT dans un rapport de compatibilité.


Bilan

A l'issue de l'enquête publique, il apparaît donc que les ajustements suivants seront apportés au projet de modification n°4 du PLU du SIVU PSS après validation en conseil syndical :

- Point n°4 : page 14, chapitre 7.2.1. Règlement écrit. L'article 2 IAU1. « A la place de P.51, écrire P.55 » ;
- Point n°8 : partie 11.2., dans les pièces modifiées, manque une référence aux Orientations d'Aménagement.
- Point n°9 : partie 12.2.1., les secteurs UB et IAU1 ne sont pas cités ni repris dans le tableau alors qu'ils sont concernés par ce point de modification.
- Point n°10 : partie 13.2.1. :
Les extraits des zones IAU1, IIAU1 et IIAU2 ne sont pas inscrits dans le tableau alors qu'elles sont concernées par ce point de modification.
Les parties supprimées doivent figurer en rouge.
Sur la partie zones UX, IAU2, une partie des dispositions n'est pas concernée et doit figurer dans la colonne d'en face comme étant supprimée.
- Point n°11 : page 30, chapitre 14.2.1. Règlement écrit. L'article 2 IAU1. « A la place de P.50, écrire P.54 » ;
- Point n°12 : partie 15.2., la page 3 du règlement écrit est également modifiée et doit être mentionnée.
- Point n°13 : page 45, chapitre 16.2.1. Règlement écrit. L'article 6 UB. « A la place de P.26, écrire P.28 dans le texte et le tableau ».

A SCHAFFHOUSE-PRES-SELTZ, le 24 novembre 2022

Philippe GIRAUD,
Président,



PREMIÈRE JOURNÉE

Les 11/10/2022 de _____ heures à _____ heures

Observations de M^(l) _____

1^{re} permanence du mardi 11 octobre 2022 de 16h à 19h

Passage de M^r Kocher Charles pour information sur
le plan de zonage de Niederraden

Fin de permanence.

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

2^o permanence du samedi 15 octobre 2022 de 9h à 12h

Aucune consultation ce jour. Fin de permanence.

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

3^o permanence du mercredi 19 octobre 2022 de 16h à 19h

Aucune consultation ce jour. Fin de permanence.

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

4^o séance du vendredi 28 octobre 2022 de 15h à 18h00

Passage de M et Mme Royal pour expliquer
le courrier envoyé par Dôme Arocats

[Signature]

M. Royal *[Signature]*

(Voir le courrier classe N°1 en page suivante 5.)

Fin de séance.

L'enquête publique étant terminée, je déclare
le présent registre clos le vendredi 28 octobre 2022 à 18h00

Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

[Signature]

[Signature]



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

Successeurs de M-Odile LUX-RUHARD

Pauline HERTWECK

Master II Droit privé fondamental

Julie HERRMANN

Master II Droit international privé

Léa WIECZOREK

Master II Droit de l'économie numérique

Baptiste VERGOBBI

Master II Droit privé - contrats et
contentieux

Avocats

21 rue du Dôme
67000 STRASBOURG

Adresse de correspondance
Case Palais n°309
Tél : +33 (0)3 88 32 46 34
Fax : +33 (0)3 66 40 79 47

8 rue de la Justice
68100 MULHOUSE
Tél : +33 (0)3 88 32 46 34
Fax : +33 (0)3 66 40 79 47

Mail : contact@dome-avocats.fr
www.dome-avocats.fr

Monsieur le Commissaire-
enquêteur

Envoi par mail : [m4plui-
sivupss@registredemat.fr](mailto:m4plui-sivupss@registredemat.fr)

Déposé au commissaire enquêteur

Strasbourg,
le 27 octobre 2022

Objet : Modification n°4 du PLU intercommunal / Observations

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer être le Conseil de Monsieur et Madame Bernard et Nadine ROYAL demeurant 1 chemin des prés à SIEGEN KAIDENBOURG (67160).

Mes mandants sont propriétaires de plusieurs parcelles cadastrées Section 28 n°44 à 46 situées à SIEGEN.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone naturelle N du PLU intercommunal.

Le SIVU de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach a décidé de modifier son PLU intercommunal « dans l'objectif de permettre l'adaptation du document aux nécessités liées à la réglementation **et aux projets des communes qui la composent** » (voir délibération du 5 septembre 2022).

Parmi ces projets figure notamment la création d'une zone Af visant à permettre un « projet de développement d'une écurie » à SCHAFFHOUSE PRES SELTZ.

Ce zonage permettrait, selon la notice de présentation, la création d'« abris de chevaux », les bâtiments agricoles comprenant les fourrages et une partie manège pouvant en revanche être, selon ladite notice, édifiés en zone agricole A.

Mes mandants ont également pour projet d'édifier un centre équestre.

Madame Nadine ROYAL est en effet entraîneuse professionnelle d'équidés et inscrite à la MSA, l'activité équestre pratiquée étant agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural.



n° 1/2

Gérald CANTONNE
Commissaire - Enquêteur

La commune de SIEGEN en a d'ailleurs parfaitement connaissance.

En effet, une autorisation d'urbanisme visant à l'édification d'une carrière pour chevaux a été tacitement délivrée sur une partie de la parcelle Section 28 n°45.

Comme indiqué précédemment, mes mandants sont propriétaires d'une unité foncière composée des parcelles Section 28 n°44 à 46, ladite unité foncière étant particulièrement appropriée à l'édification d'un centre équestre.

Ce site est en effet éloigné des habitations, les premières habitations situés à proximité étant d'ailleurs bien plus impactées en termes de nuisances par le fonctionnement d'un hangar artisanal à proximité de celles-ci.

Mes mandants souhaitent, selon plan joint (voir PJ), édifier des abris pour chevaux ainsi qu'un hangar agricole pour le stockage de fourrages.

Conformément à ce qui est rappelé dans la notice descriptive de la modification du PLU, la partie abris pour chevaux pourrait être classée en zone Af et la partie carrière et hangar en zone A, ou tout autre zonage au choix des auteurs du PLU visant à permettre la réalisation effective du projet poursuivi par mes mandants.

Les dispositions du règlement sont en effet peu claires étant donné que sont autorisés en zone Af des abris pour chevaux dans le cadre du futur projet équestre à SCHAFFHOUSE SUR SELTZ alors qu'un centre équestre d'ores et déjà existant dans le même village et comprenant des abris et manège est classé en zone Nc.

Il va sans dire que le projet poursuivi par mes mandants permettrait de soutenir les partis pris d'urbanisme des auteurs du PLU visant à « pérenniser les activités agricoles » et de « dynamiser et développer le tissu économique » (Voir PADD p. 15) étant précisé que la réalisation du centre équestre conduirait à la création d'un ou deux emplois.

Enfin, les auteurs du PLU ne peuvent refuser à M. et Mme ROYAL de réaliser leur projet de centre équestre alors que d'autres administrés disposent de cette possibilité.

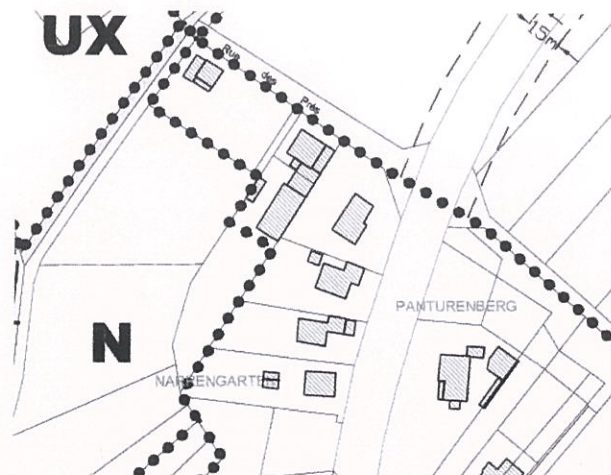
Pire, une telle situation reviendrait à favoriser économiquement les deux centres équestres situés à SCHAFFHOUSE PRES SELTZ et à caractériser une rupture d'égalité de traitement.

C'est pourquoi les auteurs du PLU intercommunal doivent, dans le cadre de la modification en cours, modifier le zonage des parcelles Section 28 n°44 à 46 sur le ban communal de SIEGEN afin de permettre la réalisation d'un centre équestre.

En second lieu, mes mandants sont propriétaires d'une parcelle cadastrée Section 28 n°283 à SIEGEN :



Une partie de cette parcelle est classée en zone urbaine constructible UB et l'autre partie en zone naturelle N :



Extrait règlement PLU

Il est demandé que cette partie de parcelle classée en zone N soit classée en zone UB.

Pour cause, cette partie de parcelle n'a aucune vocation naturelle et ne répond pas aux caractéristiques de la zone N qui correspond, selon le règlement de PLU approuvé, à un secteur « à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».

Cette partie de parcelle est en effet d'ores et déjà artificialisée, il s'agit d'une cour attenante aux constructions existantes et qui en constitue l'accessoire.

Par conséquent et au regard de l'ensemble de ces éléments, j'ai l'honneur de vous demander, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'émettre un avis défavorable quant au classement des parcelles Section 28 n°44, 45 et 46 en zone N et d'émettre un avis favorable à un zonage adapté permettant la réalisation d'un centre équestre sur ces parcelles comprenant un hangar agricole et des abris de chevaux.

Il vous est également demandé d'émettre un avis défavorable quant au classement en zone N d'une partie de la parcelle Section 28 n°183 et d'émettre un avis favorable quant à son classement en zone UB, l'entière parcelle Section 28 n°183 devant être intégralement classée en zone UB.

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

Arnaud Verdin
a.verdin@dome-avocats.fr

PJ : Plan

Encom
N°283

N° 1/4

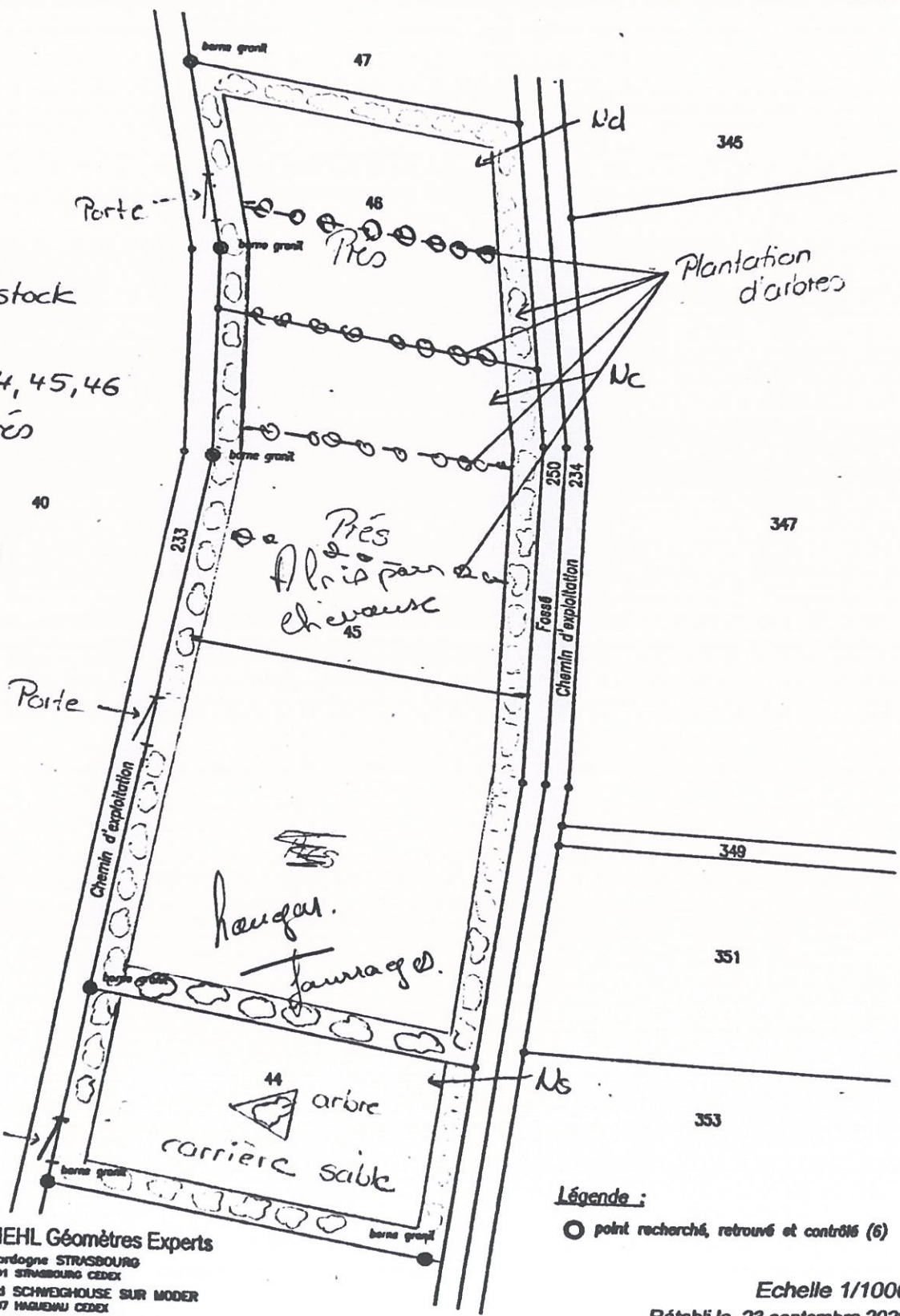
Gérald CANTONNET
Commissaire - Enquêteur

Commune de SIEGEN
Section 28, parcelles 44 à 46
Lieu-dit "Weidenstock"

Rétablissement de limites



Lieu-dit :
Weidenstock
Sect. 28
Numéro 44, 45, 46
Nature prés
25,61a
82,97a
26,00a



GRAFF - KIEHL Géomètres Experts
4 bd de la Dordogne STRASBOURG
BP 80353 - 67001 STRASBOURG CEDEX
1a rue du Ried SCHWEIGHOUSE SUR MODER
BP 80353 - 67507 HAGUENAU CEDEX
TEL 03 88 38 77 02 - Fax : 03 88 38 90 87
cabinet@graff-kiehl.fr - www.graff-kiehl.fr

Légende :
○ point recherché, retrouvé et contrôlé (6)

Echelle 1/1000
Rétabli le 23 septembre 2020
X:\SIEGEN\Rétablissement\18111.dwg