

Enquête publique

relative à l'élaboration du plan
local d'urbanisme de
Niederschaeffolsheim

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I CADRE DE L'ENQUÊTE

1-1 Demandeur

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau CAH).

1-2 Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet le projet d'élaboration du PLU de la commune de Niederschaeffolsheim rattachée à la CAH.

La commune n'a pas compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme.

En matière d'urbanisme, la commune est actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme.

Cette substitution est motivée par le souci d'un développement maîtrisé de la commune, notamment la lutte efficace contre l'étalement urbain, la prise en compte des questions environnementales ainsi que les mobilités douces.

1-3 Cadre juridique

- Code de l'urbanisme, articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants ;
- Code de l'environnement, article L123-1et suivants et article R123-9 er suivants ;
- Délibération du conseil municipal de Niederschaeffolsheim du 24 novembre 2016 arrêtant le projet de PLU ;
- Arrêté du Président de la CAH du 1^{er} juin 2017 prescrivant l'enquête publique.

Le PLU s'inscrit dans le contexte supra/communal suivant :

- Communauté d'Agglomération d'Haguenau en matière d'aménagement, gestion des zones d'activités communautaires ;
- Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace Nord (SCOT/AN)

Il doit être compatible avec les documents suivants :

- Le SCOTAN ;
- Le Plan Général du Risque Inondation (PGRI) Rhin Meuse qui détermine les orientations en matière de gestion des eaux ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) III nappe-Rhin qui définit une politique de gestion de l'eau au niveau local ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) qui définit les orientations à l'échelle de l'Alsace dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie ;
- La déclaration d'utilité publique des puits de captage des eaux potables.

1-4 Composition du dossier

Le dossier mis à l'enquête réalisé par le bureau d'études ATIP de Haguenau comprend les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation ;
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Le règlement ;
- Les plans de règlement : 1/2000 et 1/5000 ;
- La liste des servitudes d'utilité publique et un plan au 1/5000 ;
- La note relative au réseau d'eau potable et un plan au 1/2000 ;
- La note relative à la gestion des déchets ;
- La note relative au réseau d'assainissement et un plan au 1/2000 ;

Avis

La composition du dossier d'enquête est conforme à la réglementation.

II- PROJET

1-2 Présentation

Le ban de Niederschaeffolsheim couvre un territoire d'environ 624 ha dont 88% est occupé par l'agriculture et 2% par les zones naturelles et forestières.

Il est situé près de 2 axes d'échanges importants : A4 et RD 1340.

Le réseau hydrographique est peu important : 1 fossé au nord et 1 ruisseau au sud.

La commune est identifiée dans le SCOTAN en tant que village dans lequel la croissance doit être limitée et le renouvellement urbain prioritaire sur les extensions.

Sur le plan démographique, on constate une augmentation de la population depuis 2007, cependant le parc de logements reste déséquilibré.

Sur le plan économique, l'essentiel des activités se situe au niveau intercommunal et la commune souhaite développer la mixité de fonctions à l'intérieur du périmètre constructible.

L'analyse de la situation actuelle a identifié des besoins en matière d'aménagement de l'espace, d'habitat, d'urbanisme, de protection de l'environnement et de développement économique.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit 4 grands axes afin de permettre à la commune un développement cohérent tout en veillant au maintien et à la préservation de l'équilibre des milieux naturels et paysagers.

Axe 1 : définir les conditions permettant d'encadrer le développement du bourg :

- Définir les secteurs d'urbanisation futurs ;
- Assurer une gestion économe de l'espace en posant les limites de l'urbanisation et en répondant au besoin en logements, en exploitant les possibilités de renouvellement urbain et en proposant de nouvelles extensions ;
- Diversifier l'offre de logements en raison de la domination du logement individuel afin de répondre aux besoins et favoriser le parcours résidentiel.

Axe 2 : assurer la pérennité des activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles entreprises :

- Autoriser les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Prendre en compte les besoins d'évolution des activités agricoles.

Axe 3 : sécuriser les voies de circulation, aménager et mettre en valeur les entrées du village :

- Valoriser l'espace public et préserver le patrimoine architectural du centre ancien ;
- Développer les liaisons douces ;
- Conforter le pôle d'équipement de loisirs.

Axe 4 : préserver l'environnement, les espaces agricoles et paysagers ;

- Prendre en compte les milieux d'intérêt écologique des paysages et leur continuité ;
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Conserver les habitats favorables aux espèces animales et végétales ;
- Assurer la transition entre l'espace bâti et l'espace nature/agricole.

2-2 Avis des personnes publiques associées

Le projet a été transmis pour avis aux organismes suivants :

- Sous-préfecture de Haguenau /Wissembourg ;
- DDT du Bas-Rhin ;
- Conseil régional ;
- Le conseil départemental ;
- Syndicat mixte pour le SCOTAN ;
- CCI du Bas-Rhin ;
- Chambre des métiers du Bas-Rhin ;
- Chambre d'agriculture d'Alsace ;
- Centre national de la propriété foncière ;
- Communes limitrophes (Batzendorf, Haguenau, Kriegsheim et Weitbruch).

Réponses apportées :(voir annexe 2)

III- MESURES PREALABLES

3-1 Concertation

La concertation du public a fait l'objet d'une réunion publique le 18 juin 2015 suivie d'une mise à disposition du public à la mairie des principales pièces du dossier de PLU du 03 au 26 octobre 2016.

Un bilan a été établi dans lequel figurent les doléances inscrites sur le registre de concertation ainsi que les réponses données par la commune.

Avis : Il eut été utile de faire figurer sur ce bilan le nombre de personnes ayant participé à la réunion publique ainsi que la présence d'élus et de techniciens durant la mise à disposition des pièces du dossier afin de faciliter la lisibilité de ces documents et d'apporter des réponses aux questions posées.

3-2 Contacts.

Après avoir été désigné par le Président du Tribunal Administratif le 12 avril 2017, j'ai pris contact avec Mme SCHULTZ de la Communauté d'Agglomération de Haguenau courant avril afin d'obtenir un exemplaire du dossier d'enquête.

Ce dossier étant incomplet à cette époque m'a été remis début juillet 2017.

La réunion qui s'est déroulée à la mairie de Niederschaeffolsheim le 11 août 2017 en présence de M. le Maire, de M. GEIST adjoint, de Mme SCHULTZ et du commissaire enquêteur a permis :

- De faire préciser certains points du dossier ;
- D'informer les participants sur les modalités de déroulement de l'enquête ;
- De m'assurer des conditions d'accueil du public à la mairie ;
- D'effectuer à l'issue, une visite des lieux qui a essentiellement porté sur le « Bruchmatten » au sud-ouest du village qui joue le rôle de réceptacle naturel des eaux de ruissellement venant du bassin versant nord-ouest régulièrement gorgé d'eau.

Les registres d'enquête mis en place à la CAH et à la mairie de Niederschaeffolsheim ont été paraphés et les pièces des dossiers visées.

3-3 Publicité

Publicité légale

Parutions de l'arrêté d'ouverture d'enquête dans 2 journaux :

- Les DNA les jeudis 3 et 24 août 2017 ;
- L'Est agricole et Viticole les vendredis 7 et 25 août 2017.

Une copie de ces parutions figure en annexe 3.

L'avis d'enquête a été affiché pendant la durée de l'enquête sur le panneau d'affichage de la mairie et de la CAH.

Autre publicité

Publication dans le journal communal du mois de juillet, distribué en août.

Publication sur les sites internet de la CAH et de la commune de Niederschaeffolsheim.

Les certificats d'affichage signés respectivement par le Maire et le Président de la CAH sont joints en annexe 3.

La réalité de l'affichage a été vérifiée pendant l'enquête.

IV-DEROULEMENT

L'enquête s'est déroulée du vendredi 18 août 2017 au lundi 18 septembre 2017.

Les dossiers et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de Niederschaeffolsheim et à la CAH.

Ouverture de la mairie de Niederschaeffolsheim

- Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30
- Le vendredi de 14h à 18h.

Haguenau

Du lundi au vendredi de 08 h à 12h et de 13h30 à 17h30.

Permanences du commissaire enquêteur :

- Vendredi 18 août 2017 à la mairie de Niederschaeffolsheim de 09h30 à 12h30 ;
- Vendredi 25 août 2017 à la mairie de Niederschaeffolsheim de 15h à 19h ;
- Jeudi 07 septembre 2017 à la mairie de Niederschaeffolsheim de 09h30 à 12h30 ;
- Mercredi 13 septembre 2017 à la mairie de Haguenau de 14h à 17h ;
- Lundi 18 septembre 2017 à la mairie de Niederschaeffolsheim de 15 h à 19h.

Le bilan des observations reçues a été effectué le lundi 18 septembre à la mairie de Niederschaeffolsheim en présence de M. le Maire et de Mme. SCHULTZ

A l'issue de la dernière permanence une copie des observations reçues a été transmise à Mme. SCHULTZ.

Les registres d'enquête ont été clos par mes soins le 19 septembre 2017.

Le procès-verbal de fin d'enquête été transmis à M. le Président de la CAH le 19 septembre 2017.

Le mémoire en réponse m'est parvenu le 11 octobre 2017.

V-BILAN

Durant cette procédure 22 personnes se sont présentées et 19 ont déposé des observations.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

VI-EXAMEN DES OBSERVATIONS

Le résumé de chaque observation figure en italique suivi respectivement de l'avis du Président de la Communauté d'Agglomération d'Haguenau (CAH) et celui du commissaire enquêteur (CE).

Les observations du public figurent en annexe 1.

Obs. 1

M. GEIST Patrick estime que la disposition du règlement (articles 7UA et 7UB) relative à la longueur d'adossement de 5 m. par limite séparative et de 10m. cumulée sur l'ensemble des limites séparatives paraît bien contraignante dans la réalité, voire non réaliste.

C'est une disposition qui aurait lieu d'être revue afin de l'adapter aux situations réelles.

Il demande également la modification de l'article 11/ 1 AU en autorisant les toitures plates.

Avis de la CAH

Cette règle a été motivée dans le rapport de présentation par la nécessité de préserver l'intimité du voisinage en fond de parcelle.

Il sera donc tout d'abord précisé que la règle de limitation de la longueur d'adossement sur limite séparative ne s'applique qu'au-delà de la bande de 15 mètres (donc en 2^{ème} ligne de construction).

En effet une longueur de 5 mètres ne permettant pas l'implantation d'un garage sur limite séparative, la règle sera modifiée en autorisant une longueur de façade de 8 mètres sur limite séparative et d'une longueur cumulée sur toutes les limites séparatives de 12 mètres maximum.

En zone IAU les toitures plates ne sont pas interdites.

Avis du CE

Je partage personnellement le point de vue de M. GEIST.

Cette mesure réglementaire paraît trop restrictive au regard du nombre de véhicules, généralement deux, possédés dans de nombreux ménages.

On constate que dans plusieurs communes du département l'adossement dans le cas de constructions disjointes du bâtiment principal varie de 9 à 10 m. sur chaque limite.

Le but est de pouvoir garer 2 véhicules côte à côte et non l'un derrière l'autre.

La profondeur de 4 m. peut dans certains cas être insuffisante.

Un adossement maximal de 7m. sur chaque limite séparative me paraît mieux adapté.

En cas d'acceptation de cette mesure, l'article 11 UB devra être modifié.

L'autorisation de modification des prescriptions relatives à l'adossement devrait également permettre de mieux répondre aux exigences du règlement en matière de stationnement.

Les toitures plates ne sont pas interdites en 1 AU1, néanmoins la teneur de la 1^{ière} phrase du paragraphe concernant les toitures prête au doute. La mention d'autorisation de toitures plates permettrait de lever toute ambiguïté.

Avis favorable.

Obs2.

M. KELLER Richard propriétaire de la serre en exploitation sur les parcelles 47 et 48 (zone 1AU) :

1- ne voit pas l'intérêt de la zone tampon sur la limite sud de la zone 1AU ;

2-demande le déplacement de sa serre sur un autre terrain ;

3-demande que la limite UB/1AU par rapport au 1 AU prenne la continuité et ne forme pas une enclave par rapport à la serre.

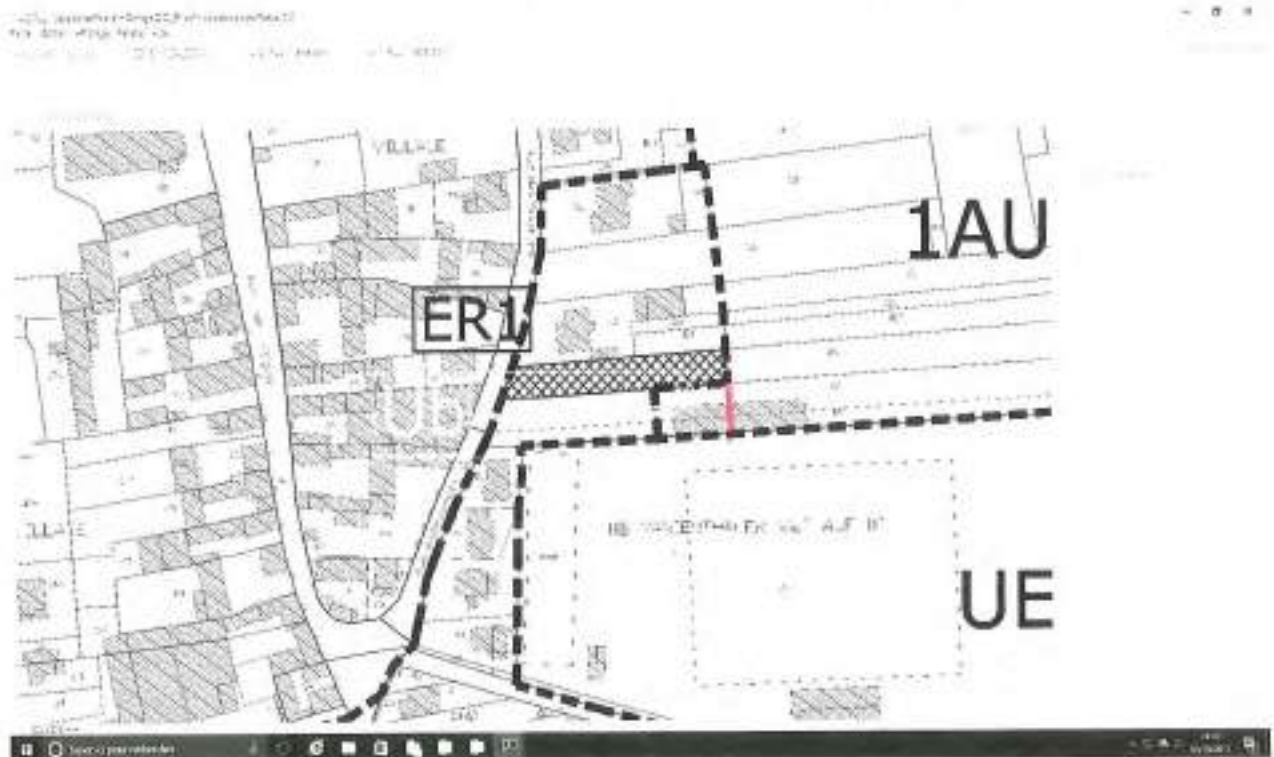
Avis de la CAH

1-Au vu de certaines remarques faites lors de l'enquête publique la bande végétalisée inconstructible semble tout à fait justifiée dans un but d'éloignement des constructions par rapport aux nuisances acoustiques éventuelles et servent de transition entre les différentes urbanisations de la commune.

La bande végétalisée est maintenue

2-Les serres devront être déplacées par leur propriétaire à ses frais au moment des travaux de viabilisation.

3-Etant donné que la serre présente sur site est vouée à être déplacée au moment de l'urbanisation du secteur il n'est en effet pas nécessaire d'en tenir compte dans la délimitation de la zone, la délimitation sera rectifiée AU.comme suit



Avis du CE

1-La création de cet espace tampon d'une largeur de 15 m. composé d'arbres à hautes tiges sur la limite séparative des zones 1AU/UE est jugée nécessaire afin d'assurer la transition paysagère et d'atténuer les bruits soucis d'incommodités en provenance de la zone UE lors des manifestations vis-à-vis des résidents du futur lotissement et des habitants actuels les plus proches au nord.

Avis défavorable

2-La zone 1AU correspond à une zone d'extension future à dominante résidentielle dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel.

Selon le règlement applicable à cette zone, les constructions agricoles y sont interdites, par conséquent la présence de cette serre en exploitation de dimensions 50m.x20m. ainsi que la culture de truffes à l'est de cette serre me paraissent incompatibles avec la vocation principale de cette zone.

De plus, l'emplacement de la serre ainsi que le secteur mis en culture font obstacle à la création de la zone tampon.

Cette installation et cette culture pourraient donc être transférées sur la zone agricole de type AC attribuée à M. KELLER.

3-La délimitation de la zone 1 AU, parcelle 48 permettra d'éviter une enclave sur cette zone.

Obs.3

M. LAUTH André, parcelle 85 en UA, route de Bischwiller souhaite installer une pergola sur une terrasse existante de hauteur 1,3m.

Après réalisation de son projet, l'ensemble terrasse et pergola atteindra une hauteur de 4,85 m.

Cette installation est située au-delà de 15 m. du domaine public et elle n'est pas implantée sur limite séparative.

L'intéressé ne comprend la raison pour laquelle son projet est soumis aux prescriptions de l'article 7 UA du projet de règlement.

Avis de la CAH

La terrasse a été édiée avant l'élaboration du PLU et sa présence est actée. Toutefois la pose d'une pergola sur cette terrasse ne respectant pas les règles du PLU elle ne pourra pas être accordée. Au vu de la configuration de la pergola prévue, un déplacement du projet à 3 mètres de la limite serait possible sans modification fondamentale du projet.

Avis du CE

La construction (principale est distante d'environ 0,5 m. de la limite séparative.
D'après le schéma joint, je considère qu'un déplacement de la pergola vers le côté opposé de la terrasse permettra de satisfaire à l'exigence du règlement.

Obs.4

Mme WEIBEL, parcelle 67 près de la rue des Mésanges s'oppose au projet d'urbanisation à vocation résidentielle de la zone 1AU en raison de la dénaturation du paysage (construction de logements, de voirie, suppression du jardin communal) et du bruit.

Avis de la CAH

Cette demande ne sera pas satisfaite, la zone IAU étant justifiée par les projections démographiques. Les nuisances acoustiques seront traitées par la mise en place d'une bande végétale en limite de zone.

Avis CE

Les appréhensions ressenties par Mme WEIBEL me paraissent concevables ; l'urbanisation aura pour effets la suppression de la zone naturelle avec une modification profonde du paysage.

Néanmoins, le parc de logements communal actuel est déséquilibré en raison notamment d'un manque de petits logements (1 et 2 personnes).

De plus, la diminution de la taille des ménages conduit à une augmentation du nombre ménages et par voie de conséquence à une augmentation du nombre de logements.

Avis défavorable.

Obs.5

M. GROB Marcel réside sur la parcelle 138 au s/o du village.

Dans le projet de PLU, la parcelle 220 propriété de la commune face à sa résidence est classée en zone UB et se situe en bordure de la zone N « Bruchmatten », réceptacle des eaux boueuses de ruissellement du bassin nord-est.

En cas de grosses pluies, la parcelle 220 n'est pas inondée mais l'intéressé soupçonne la présence d'eau souterraine, la fosse de son garage ayant dû être comblée suite à inondation.

En cas de maintien de constructibilité de la parcelle 220, M. GROB appréhende une construction face à son habitation.

Il demande que la parcelle 220 soit classée en zone naturelle N.

Avis de la CAH

S'agissant d'un terrain communal mis à disposition des riverains en qualité de jardin d'agrément le classement en zone Ub semble raisonnable. De plus M. GROB nous fait part de ses craintes par rapport à la possibilité de surbattir cette parcelle or l'accès

ne répond pas aux normes imposées par la PLU (4 mètres de largeur minimum), aussi ce terrain est inconstructible

Avis CE

La parcelle 220 est adossée à la limite séparative de la zone N. Les habitations au nord de cette parcelle sont en recul et pratiquement alignées sur la limite séparative entre les parcelles 220 et 138. Les constructions les plus proches de la zone N sont des abris de jardin ou des garages ce qui tend à prouver qu'à l'amont de cet alignement les terrains présentent des risques d'inondation du sous-sol.

Dans le rapport de présentation, le risque d'inondation par remontée de nappe susceptible de se produire lors d'événements pluviaux importants, très faible sur l'essentiel du territoire communal est cependant classé fort sur un secteur au sud.

Le règlement de la zone UB, article UB7 précise que sur une profondeur de 0 à 15 m. comptée à partir du domaine public, une construction devra s'implanter sur au moins une limite séparative.

Dans ces conditions, une construction principale sur la parcelle 220 devra s'appuyer sur la limite séparative 220/138 soit à environ 8 m. de l'habitation de M. GROB sur un secteur en faible pente.

Cette situation serait à l'évidence à l'origine de désagréments pour ce propriétaire.

Par ailleurs, l'accès existant à la parcelle 220 est d'une largeur de 3m.

A noter également, la présence d'un transformateur électrique sur cette parcelle.

La proposition de la CAH me paraît **acceptable**, cependant pour une question de cohérence il serait préférable de classer ce terrain en N.

Obs.6

M. BREGER réside en zone UB, parcelle 127 à l'angle de la rue des Mugnets et de la rue des Acacias.

1- Il souhaite remplacer son garage existant de dimensions 6m.x3m. adossé à deux limites séparatives par un garage double (2 véhicules mis côte à côte) de dimensions 7m.x7m.

Ce futur garage qui se situera au fond de sa propriété aura une hauteur au sol de 2,7 m. et une toiture plate végétalisée.

2-Il demande également la modification de l'article 11 UB pour autoriser les toitures plates.

Avis de la CAH

Cf réponse apportée à la demande de M. Patrick GEIST.

La zone UB étant une zone d'urbanisation relativement récente et comportant pour partie déjà des toitures plates l'article 11UB sera modifié de façon à autoriser les toitures plates

Avis CE

Voir réponse apportée à l'observation 1

Avis favorable à l'autorisation de toitures plates en zone UB.

Obs.7

M. MISCHEL Sébastien constate que le panneau d'entrée à l'est de la commune, route de Bischwiller a été déplacé à une distance de 90 m. depuis le chemin d'exploitation. Ce panneau ayant été déplacé, il propose de déplacer d'autant la limite de la zone 1 AU vers l'est.

Avis de la CAH

Le panneau d'entrée de ville a été déplacé route de Bischwiller pour permettre l'installation de l'écluse.

Avis CE

La proposition de M. MISCHEL reviendrait à accroître la superficie des zones en extension jugée excessive dans le projet présenté à l'enquête.

Selon les prescriptions du SCOT/AN, la croissance spatiale des villages doit être comprise entre 1 et 3ha pour la durée du PLU d'environ 10 ans et 3,6 ha sont inscrits au projet de Niederschaeffolsheim.

Avis défavorable.

Obs.8

Mme LAVENN Nicole, parcelle 61 demande :

1-Le déplacement vers l'est de la limite est de la zone 1AU ;

2-Le déplacement de la limite sud-ouest de la zone UB1 afin de rendre constructibles les parcelles 111 et 112, section 39.

Avis de la CAH

1-Les zones d'urbanisation future ont été calibrées de façon suffisante pour répondre aux besoins démographiques de la commune. Leur taille a été ajustée afin de ne pas grignoter des espaces naturels et agricoles inutilement.

2-L'ensemble des profondeurs constructibles en zone UB a été harmonisé. Augmenter cette profondeur reviendrait à rajouter un potentiel de création de logements qui n'est pas justifié par les besoins démographiques de la commune

Avis CE

1-Les modifications demandées auraient pour effet d'accroître le développement spatial à vocation résidentielle alors que la superficie prévue au titre du projet est hors fourchette du DOO du SCOT/AN.

Avis défavorable

2-la limite de constructibilité fixée à 40 m. a été appliquée.

Avis défavorable.

Obs.9

M. FAESSEL propriétaire de la parcelle 122 en UB souhaite construire un garage pour camping-car dont le schéma figure en annexe.

Avis de la CAH

Cf réponse apporté à la demande de M. Patrick GEIST

Avis CE

Compte tenu de la configuration de sa parcelle en forme de trapèze et des installations existantes, son projet s'inscrit dans un angle et doit être en recul de 3m de la voie publique (rue du Général De GAULLE). L'adossement de son garage de plus de 21 m. sur la limite séparative avec la parcelle 128 outre passe la longueur maximale admise dans le projet de règlement du PLU.

Une extension de la longueur d'adossement à 8m. sur une seule limite est admise par le pétitionnaire.

Il est demandé à M. FAESSEL de revoir son projet en tenant compte de cette longueur d'adossement sur limite séparative.

Obs.10

M. DAMBACHER Mathieu.

1-La parcelle 138 près du secteur AC1 à l'est a été redécoupée par un géomètre et scindée en 2 parcelles 145 et 146.

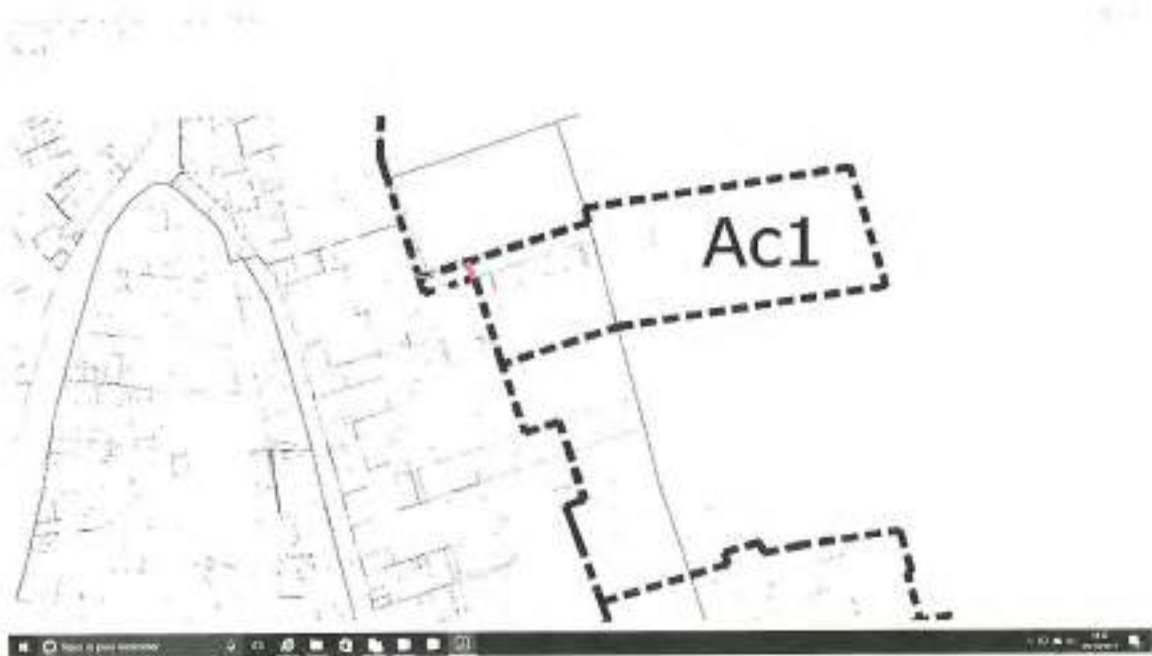
Il demande la réintégration de cette fraction de parcelle dans la parcelle 146 en UA.

2-La longueur d'adossement sur chaque limite séparative est fixée à 5 m. Peut-on augmenter cette longueur ainsi que la longueur cumulée ?

3- Il demande l'autorisation de toitures terrasse inférieures à 25 m² en UA comme cela est prévu en UB.

Avis de la CAH

1-En AC1.Cette rectification apparaît justifiée et permet de supprimer une enclave
Le règlement graphique sera modifié comme suit



2-Cf réponse apportée à la demande de M. Patrick GEIST

3-La zone UA étant une zone avec des constructions anciennes, il ne semble pas opportun d'autoriser les constructions à toits plats en 1ère ligne de construction.
Toutefois il est décidé d'autoriser les toitures plates en 2ème ligne de construction en zone UA.

Avis CE

1-Demande justifiée.

2-voir réponse apportée à M. GEIST.

3-La réponse du CAH me paraît justifiée. Dans le centre ancien, le bâti traditionnel situé en première ligne (corps de ferme, dépendances...) présente des caractéristiques qui doivent être conservées. Ce bâti doit cependant pouvoir évoluer vers de l'habitat et des activités dans le respect de son identité.

L'autorisation de construire des toitures plates en seconde ligne répond aux exigences de réglementation thermique mais devrait cependant être encadrée.

Avis favorable.

Obs.11

M. NONNEMACHER propriétaire de la zone ACI demande s'il lui sera éventuellement possible de construire un bâtiment pour élevage de poulets bios à l'arrière de celui existant. Pour cela,

le bâtiment existant devra être agrandi afin de permettre le stockage des fournitures diverses.

Avis de la CAH

Une zone AC ayant été calibrée de manière à permettre la construction de bâtiments d'élevage au sud de la commune il n'y a pas lieu d'autoriser la construction de bâtiments d'élevage en zone AC1.

Avis CE

Sur les secteurs ACI attenants au tissu urbanisé, les bâtiments à vocation d'élevage ne sont pas autorisés afin d'éviter d'éventuels conflits avec les proches voisins.

Avis **défavorable**.

Obs.12-

M. LANOIS Gérard :

1-Pourquoi la zone Sud « Bruberg » a été abandonnée ? cela aurait permis la création d'une deuxième entrée et sortie du village en les reliant à la zone UB.

2-Renouvellement du réseau d'assainissement vieillissant (étanchéité) et diamètre parfois insuffisant.

3-Deux emplacements réservés pourraient être rajoutés :

- Liaison route du Puits et route de Bischwiller pour faciliter la pose d'un collecteur ;*
- Place de la mairie pour casser l'angle et imposer un retrait par rapport à la voie publique.*

4-Eloignement du site 1AU (rue des Mésanges) et route de Bischwiller pour acheminer les eaux usées vers le fossé le long du CD 139 sans dépollution.

5-Pour les eaux pluviales, la création de bassins d'infiltration. Le trop plein sera acheminé vers le fossé le long de la RD 139 sans dépollution.

6--Sur les deux sites 1AU, augmenter la densité pour économiser le foncier. Aucun échéancier. Le lotissement précédent n'est pas terminé.

7-Mettre en place des emplacements réservés le long du CD 139.

8-Plan cadastral non à jour pour :

- Construction et extension rue de Harthouse ne figurent pas sur le plan ;*
- Fossés tracés sur le plan ont été remplacés par le réseau d'assainissement en 1950.*

9-En UA et UB autoriser les constructions sur limites séparatives sur 10 m. par limite.

Avis de la CAH

1-Ce terrain est classé en zone N en raison de son caractère humide et soumis au risque de coulée d'eaux boueuses.

De plus, le raccordement sur la route départementale est très lointain et engendrerait une énorme surface à urbaniser.

3- La rue du Puits n'est pas vouée à accueillir une densification nécessitant son réaménagement ou sa prolongation.

L'absence de visibilité à cet endroit permet le ralentissement de la circulation.

5 et 7-Un bassin de récupération des eaux pluviales est envisagé mais la matérialisation d'un emplacement réservé fige sa localisation ce qui n'est pas souhaitable. Il est préférable de saisir les opportunités foncières qui se présenteront.

6-Cf réponse apportée à la demande de la Sous-Préfecture

9-Cf réponse apportée à la demande de M. Patrick GEIST

Avis CE

1-Je souscris à l'avis du CAH concernant le sud « Bruchberg ».

2et 4-Selon les résultats de l'étude du SDEA en 2016 insérée au dossier d'enquête, le fonctionnement du réseau d'assainissement de Niederschaeffolsheim ne présente pas de difficultés particulières.

Concernant la desserte des zones 1AU, un système de stockage des eaux pluviales avec régulation de débit est prévu.

3-Les raisons du refus de la CAH de donner suite aux propositions de création de 2 ER me paraissent justifiées.

5-Il est demandé dans le présent rapport un réexamen des solutions permettant de mettre un terme ou d'atténuer le risque de coulées d'eaux boueuses.

6-La densité prévue est de 20 logts/ha, supérieure à celle exigée au SCOT/AN de 17 logts/ha

8-La mise à jour relève de la commune.

Obs.13 (orale)

M. GRUBER demande que la totalité de ses parcelles 26, 27,28 et 101 soit classée UB.

Avis CE

La limite de constructibilité en profondeur de parcelles débouchant sur l'espace agricole fixée à 40 m. a été appliquée. Elle offre la possibilité de densifier l'espace urbanisable existant.

Avis défavorable

Obs.14

M. LANOIS Rémi demande que la parcelle 34 et une fraction de la parcelle 35 inscrites en zone AC1 au nord-est soient classées UB1 comme cela existait au PLU de 2006, l'ensemble urbanisable représentant une superficie comprise entre 6 et 7a.

Il précise que sur la zone AC1 il n'existe aucune infrastructure spécifique à l'exception d'un dépôt de machines, stock de foin, engrais et divers.

Avis de la CAH

Les parcelles n'étant pas desservies par les réseaux elles ne peuvent être classées en zone urbaine.

Avis CE

Selon le plan du réseau d'assainissement, l'extrémité du réseau se situe le long de la route de Harthouse au niveau de la limite séparative entre les parcelles 158/159, ce qui signifie que les parcelles 34 et 35 ne sont pas desservies.

Par conséquent, une urbanisation à vocation résidentielle de ces deux parcelles nécessiterait une prolongation de ce réseau sur au moins 20 m. ce qui est à éviter.

En revanche, le réseau d'eau potable est présent au niveau de la parcelle 34.

Dans ces conditions, ces parcelles ne peuvent être urbanisées.

Avis défavorable

En raison d'une l'absence d'infrastructure spécifique sur le secteur AC, il conviendrait de réexaminer son utilité.

Obs15

M. LANOIS Martin exerce son activité agricole sur deux unités foncières enclavées (parcelle 22 de UB et 21 près de la rue du Général DE GAULLE) avec un accès difficile depuis la voie publique.

Afin de se développer, il souhaite obtenir un secteur AC1 sur la parcelle 91, section 34 au lieu-dit « Hinglingsklamm » distant d'environ 200 m. des premières habitations.

Selon lui, il conviendrait de prévoir un règlement autorisant l'évolution d'un bâtiment d'exploitation présent depuis 40 ans, situé sur les parcelles 65 et 66 de la section 1 au lieu-dit « Hinglingsklamm »

Avis CAH

Il n'y a actuellement pas d'exploitant installé sur ce site. Le demandeur qui exploite le terrain a un fils qui souhaiterait à terme s'installer. La demande sera donc revue lors de l'installation du jeune exploitant agricole à la lumière d'un projet défini.

Le règlement de la zone A permet l'évolution des bâtiments agricoles

Avis CE

Je partage l'avis de la CAH.

En raison des difficultés rencontrées, (infrastructure, accès, exploitation sur 2 sites) le besoin exprimé par M. LANOIS me paraît justifié ce qui permettra à son fils de poursuivre l'exploitation agricole existante dans de meilleures conditions.

S'agissant d'un bâtiment existant lié à l'activité d'une exploitation agricole son réaménagement et sa réfection sont prévus au projet de règlement.

Obs.16

Mme et M. KNAEBEL Mathieu propriétaires de la parcelle 137, rue des Muguets s'inquiètent de la constructibilité de la parcelle 220 qui aurait pour effet une perte de leur cadre de vie. En raison de l'exiguïté de cette parcelle, le nouvel acquéreur n'aura d'autre choix que de construire sur limite de propriété entraînant une perte de luminosité pour leur habitat.

Ils attirent l'attention sur une présence d'humidité sur cette parcelle avec des eaux stagnantes par endroits voire même d'inondation lors de fortes pluies en raison notamment de la déclivité de la rue des Muguets.

La construction d'une cave leur a été déconseillée par l'ancien propriétaire.

Ils soulignent également l'étroitesse de la voie actuelle donnant accès à la parcelle 220.

Avis de la CAH

Cf réponse apportée à la demande de M. Marcel GROB

Avis CE

Voir réponse apportée à M. GROB.

Obs.17

M. MARQUIS Antoine demande le classement en zone UB1 de la parcelle 26 au secteur « Kressmatt ».

Cette parcelle a été achetée voilà plus de 10 ans à un prix déraisonnable pour construire une habitation.

Avis de la CAH

La parcelle n'étant pas desservie directement par la voirie et par les réseaux elle ne peut pas être classée en zone urbaine. De plus cette parcelle est touchée par un risque de ruissellement des eaux pluviales.

Avis CE

Je partage l'avis du CAH, cette parcelle étant hors périmètre urbanisable retenu au projet de PLU.

Avis défavorable

Obs.18

M. PFISTER

1-demande le classement de ses parcelles 59 et 61 près du secteur AC1 au « Kressmattgaerten », en zone constructible UA jusqu'au chemin d'exploitation à l'arrière de sa propriété.

Selon lui, ces parcelles n'ont été inondées qu'en 2012.

Il a obtenu un certificat d'urbanisme sur ces parcelles en 2016.

En cas d'acceptation de son projet, il propose un rehaussement du terrain actuellement en vergers et la construction d'une maison sans cave.

2-Il propose l'application d'une agriculture raisonnée telle qu'une simple pose de haies qui permettrait de limiter le ruissellement d'eau et de boue ainsi que l'érosion du sol et offrirait une voie de circulation privilégiée pour la circulation de certaines espèces.

3-Il estime que la principale cause de stagnation des eaux pluviales sur ses parcelles est la conséquence de la condamnation de l'avaloir sur le chemin d'exploitation qui ne remplit pas sa fonction en raison d'un rehaussement d'environ 25 cm. par rapport aux terrains environnants.

4-Il estime que le réseau d'assainissement des rues attenantes à sa propriété n'est plus adapté aux phénomènes atmosphériques exceptionnels.

5-Il propose la création de retenues d'eau le long de la route de Batzendorf.

Avis de la CAH

Les parcelles n'étant pas desservies directement par la voirie et par les réseaux elles ne peuvent pas être classées en zone urbaine. De plus ces parcelles sont touchées par un risque de ruissellement des eaux pluviales

Avis CE

1-Le terrain destiné au projet de construction n'a pas d'accès direct à la voie ouverte à la circulation.

Le projet de règlement précise cependant que si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur de 2,5 m.

Selon le plan du SDEA joint au dossier d'enquête, la propriété est desservie par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.

Toutefois, le risque de ruissellement sur ces deux parcelles n'est pas à écarter.

Dans ces conditions, tant que ce risque subsiste il n'est pas souhaitable de rendre ces 2 parcelles entièrement constructibles.

Avis défavorable.

3-Les problèmes évoqués liés à l'avaloir le long du chemin d'exploitation relèvent de la commune ou de la CAH.

4-Selon le SDEA, le fonctionnement du réseau d'assainissement ne présente pas de difficultés particulières.

Obs.19

M. CLAUSS Marcel n'accepte pas de céder une fraction de sa parcelle 46 en 1AU destinée à la réalisation de l'emplacement réservé ER1.

Aucune compensation n'a été proposée par la municipalité.

Un échange de cette fraction de parcelle avec la parcelle communale 93 au prorata de la superficie perdue permettrait d'accepter le projet de PLU tel qu'il est défini.

Avis de la CAH

L'emplacement réservé ER1 permet de desservir la zone IAU et d'opérer un bouclage avec la route de Bischwiller. Le terrain cadastré en section 6 n° 93 appartenant à la commune pourrait accueillir un équipement d'intérêt général puisque sa largeur permet d'accueillir une construction. Cette justification sera rajoutée au rapport de présentation.

Avis CE

L'échange de terrain ne pouvant se réaliser avec la commune, il reste à M. CLAUSS la possibilité de négocier cet échange avec le promoteur immobilier qui assurera la construction des immeubles sur la zone 1 AU.

Griesheim/Souffel le 18 octobre 2017

Paul BOUCHET

Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Analyse

Le ban de la commune de Niederschaeffolsheim couvre un territoire d'environ 624 ha dont 88% sont occupés par l'agriculture et 2% par des zones naturelles et forestières.

Il est placé près de deux axes d'échanges : autoroute A4 et RD 1340.

La compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme de la commune relève de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH).

La commune est identifiée dans le SCOT/AN en tant que village dans lequel la croissance spatiale doit être limitée et le renouvellement urbain prioritaire sur les extensions.

La commune de Niederschaeffolsheim est actuellement soumise au Règlement National d'Urbanisme suite à l'annulation du PLU approuvé le 22 janvier 2008.

Cette analyse porte sur :

- Le développement de la commune dans le projet de PLU ;
- La prise en compte des enjeux environnementaux.

1-Le développement de la commune dans le projet de PLU.

La commune s'est fixée comme objectif pour la décennie à venir un rythme moyen de construction de 10 logements/an ce qui devrait se traduire par un accroissement de la population d'environ 100 personnes.

L'examen des potentialités existantes au sein de l'enveloppe urbanisée a permis de recenser une vingtaine de logements.

Afin de répondre à l'objectif fixé, 2 secteurs en extension d'une superficie de 3,6 ha sont prévus.

Le rythme de construction obtenu à partir des données Sitadel paraît fortement marqué par la réalisation du lotissement au sud du village ce qui a pour effet de l'élever notablement. Un calcul identique à partir des données INSEE sur une durée semblable aboutit à un taux de construction bien inférieur, de l'ordre de 6 logements /an.

L'extension à vocation résidentielle prévue excède les prescriptions du DOO du SCOT/AN dont la fourchette est comprise entre 1 et 3ha pour les villages.

Afin d'apprécier le besoin en extension, le SCOT/AN définit en première approche une correspondance entre le poids démographique du village et la superficie en extension admise sans cependant établir un lien strict entre ces données, soit : 1 ha pour les moins peuplés (400 habitants), 2ha pour 1000 et 3 pour 1800.

Par conséquent, pour le village de Niederschaeffolsheim dont la population est actuellement de l'ordre de 1350 habitants, la totalité des extensions prévues au titre du PLU devrait se situer entre 2 et 2,5 ha pour la décennie à venir.

L'analyse urbaine de la commune effectuée en vue d'établir le potentiel de développement intra muros ne paraît pas suffisamment approfondie.

Selon le rapport de présentation, le nombre d'exploitations agricoles en activité sur la commune est encore important mais sur une vingtaine d'années, entre 1988 et 2010, il a été réduit de plus de 50%.

La typologie de ces constructions anciennes, corps de fermes, granges etc... devrait permettre une évolution favorisant à priori le collectif.

Si la commune décide de fonctionner essentiellement par extension se sont de nombreux hectares de terres agricoles qui seront nécessaires et ce en travaillant avec des densités de logements supérieures à celles généralement admises. Il est évident que ce modèle ne peut être poursuivi compte tenu des objectifs de modération de la consommation de l'espace foncier.

Dans le PPAD, parmi les conditions permettant d'encadrer le développement du village, il est proposé de hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extension, toutefois aucun étalement dans le temps n'est prévu, les 2 secteurs étant classés urbanisables immédiatement ou à moyen terme (1 AU).

Les emplacements de ces extensions présentent cependant l'avantage d'être organisés en cohérence avec l'existant permettant ainsi d'éviter le mitage et l'allongement des réseaux.

Le diagnostic fait ressortir l'inadéquation du parc de logements par rapport à l'évolution de la structure sociale.

Afin de répondre aux besoins, le programme de construction des extensions présente une diversité de logements (pavillons individuels, maisons accolées, maisons bi-familles, petits collectifs) et compte au moins 20% de logements intermédiaires.

Des parcours résidentiels pourront ainsi être optimisés par le biais de logements adaptés aux ménages mono-constitués, aux jeunes ménages et aux personnes âgées. Cette opération doit présenter une densité minimale de 20 logements/ha, supérieure à celle prévue au SCOT/AN.

On peut cependant noter l'absence de logements en location, aidés ou en accession à la propriété.

Si le village place l'essentiel de son développement économique à l'échelle intercommunale, il permet néanmoins l'installation de petites activités (entreprises de service et bureaux) dans la zone urbaine dans la mesure où leur vocation est compatible avec le voisinage de l'habitat et l'extension de celles existantes.

Lieux de vie sociale, elles atténuent le caractère résidentiel et créent des emplois.

L'évolution du bâti ancien est encadrée en préservant les caractéristiques urbaines : exclusion de toute implantation présentant un caractère incompatible avec la vocation

principale de la zone, mode d'implantation et aspect extérieur, afin d'obtenir une bonne intégration des constructions nouvelles.

En vue de tendre vers une autre conception énergétique, les règles du PLU ne s'opposent pas à la mise en place et à l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable panneaux solaires, toitures végétalisées, éoliennes.

2-Prise en compte des enjeux environnementaux.

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, l'élaboration du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le territoire de la commune présente donc peu d'enjeux pour le milieu naturel, la plus grande partie du ban communal étant occupée par des terres cultivées de manière intensive, ce qui a réduit ces milieux.

Toutefois, plusieurs secteurs font l'objet d'une attention particulière :

- Zones à enjeux forts : vergers à hautes tiges au sud-ouest, bosquet alluvial au sud baigné par un cours d'eau, pelouses sableuses en lisière de bois de la forêt de Weibruch ;
- Zones à enjeux moyens : vergers autour du village et quelques prairies de fauche.

Les trames bleues et vertes sont généralement dégradées en raison de l'absence d'entretien du fossé Schlossgraben au sud, réduction importante du cours d'eau au nord transformé en culture et absence de continuités écologiques entre la forêt de Haguenau et la vallée de la Moder.

La restauration du corridor écologique nord/sud prise en compte dans le PADD devrait faire l'objet d'un suivi au chapitre 6 du rapport de présentation.

La commune est soumise au risque de coulées d'eaux boueuses en provenance des terres cultivées au nord qui s'écoulent à travers les rues du village vers le « Bruchmatten » et le fossé « Schlossgraben ».

Bien que des mesures aient été proposées, leur mise en œuvre se heurte à une opposition.

AVIS

Je considère que le projet de PLU :

- Témoigne une volonté de développement urbain tout en préservant les espaces agricoles et les espaces naturels remarquables de la commune, cependant le besoin en extension exprimé ne paraît pas équilibré au regard du niveau de la commune au sein du territoire de l'Alsace du Nord ;
- Répond aux exigences de diversité de l'habitat ;
- Intègre la notion de développement durable.

Les moyens mis en place pour la publicité de l'enquête ont permis une bonne information du public et toutes les personnes qui le souhaitaient ont été entendues à la mairie de Niederschaeffolsheim et à la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Dans ces conditions, en l'état du dossier présenté à l'enquête et après examen des observations du public, j'émet un avis **favorable** au projet de PLU présenté par la Communauté d'Agglomération de Haguenau, sous réserve d'échelonner le développement urbain des zones en extension 1AU afin d'être mieux en cohérence avec le DOO du SCOT/AN pour la décennie à venir. L'OAP peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture de ces zones à urbaniser.

De plus, il est recommandé :

1-De réexaminer les solutions proposées susceptibles de mettre un terme ou d'atténuer le risque de coulées d'eaux boueuses. Ces eaux entraînent des apports de sédiments dans le fossé Schlossgraben, son engorgement et la baisse de sa capacité d'épuration ;

2-De rétablir les connexions écologiques à l'ouest du village (haies, bandes enherbées, ensemble de vergers) et de préserver les continuités naturelles et les liaisons vertes le long du Schlossgraben en veillant particulièrement à la ripisylve le long de ce fossé afin de permettre une circulation pérenne de la faune et de la flore.

3-De vérifier la réalité des difficultés évoquées par M. PFISTER et de prendre des mesures susceptibles d'éviter la stagnation des eaux de ruissellement sur son secteur d'habitation.

Griesheim/Souffel le 8 octobre 2017
Paul BOUCHET
Commissaire enquêteur



Annexe 1

Observations

Les 18 Août de 9 h 30 heures à 12 heures 30

Observations de M^{me} Patrick GERS. Définit son usage.

- ① - Voir annexes jointes au dossier concernant les articles 74A et 74B implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

le 24/08/2017

le 25 Août 2017 de 15h à 18h

- ② Observations de M^{me} KELLER Richard.

Par rapport à la zone tampon située au terrain de Eost je ne vois pas l'intérêt à la mettre en place sur une longueur et une largeur aussi importante, même de la supprimer par rapport à l'autre écran végétal qui rejoint la route de Bixpiller. Pour la serre toujours en production je demande le déplacement de celle-ci sur un autre terrain.

Pour la zone 1 AU je demande que la limite UB par rapport au 1 AU prenne la continuité et non une enclavée par rapport à la serre.

Si il y a pas d'accord pour le déplacement de la serre je demande un emplacement pour la serre au jardin communal.

le 25/08/2017 Keller

- ③ le 25 août 2017

Observations de M. LAUTH André - 1 photo du projet jointe

Je souhaite installer une pergola sur ma terrasse existante d'une hauteur de 4,85 m du sol de 2,50 m de la terrasse, de 4,75 m de long et de 3,25 m de large. La réalisation n'est pas une construction au-delà de 15 m à partir du domaine public, et n'est pas implantée sur la limite séparative.

Je ne vois pas ce que l'article 7UA a à voir avec la réalisation de ma pergola. Afin de permettre la réalisation de mon projet, il faut voir les dimensions à partir le 25.8.17 de la dalle de la terrasse.

Lauth

④ Weibel Klélie: Sommes arrivés dans le village y a 2 ans seulement nous souhaitons habiter dans un village calme et nature. Malheureusement ce ne sera plus qu'un garage dénature par des immeubles et une route saccagée que pour l'instant il y a une serre en production et un terrain avec un super jardin. En plus des nuisances sonores des voitures. Y a également souvent des matchs de foot où nous sommes obligés de nous fier à l'intérieur car bruyants. Cela nous dérangerait pas plus que cela mais s'ils y avait des appartements les personnes ne seront pas tous contents du bruit. ~~Mon~~ Mon compagnon Hervé assurol et moi sommes totalement opposés au projet de Zone 1AV.

⑤ M. GROS H. P. ✓

⑥ M. BAEGER J. P. ✓

④ Le 29.08.17 observation de Patrick G. M.

Complètement à l'observation du 21.08.17.

1) concerne l'article 7 1AV: même remarque que pour les articles 7UA et 7UB. Article qui aurait lieu d'être revu pour l'adapter aux situations pouvant se présenter dans le futur.

2) concerne l'article M 1AV Aspect EXTERIEUR

De nouvelles constructions à toit plat se réalisent dans les communes voisines. Ne faudrait-il pas mettre une mention dans le PLU autorisant ce type de construction pour lever toute ambiguïté.

③ Le 6.9.17 - LAUTH Andre' (voir photo) ✓

L'article 7UA prévoit une hauteur de 3m à l'égout ou à l'ordure.

13

mais ne précise pas à partir de quel surface de départ. Mon projet de réalisation de la pergola prévoit une hauteur de 2,50 de la dalle de la terrasse, la terrasse a un hauteur du sol de 1,30m. Cette achèze devrait être revue, comme point de départ la dalle et non la surface du sol afin de pouvoir réaliser mon projet.

Paul Bonnet

le 07 septembre 2017 de 9h30 à 12h30,

Mme THEVENOT a remis un observation ultérieurement

⑦ Le 18 septembre 2017: MICHEL Section

Constate que le panneau d'entrée le commun. site est a été déplacé à une distance de 30 m depuis le chemin d'exploitation. Pourquoi?

Si le panneau a été déplacé, autant exploiter la distance afin d'aménager une seconde tranchée de lots.

Michel

⑧ M^{me} LAVENU Nicole

5^e rte de Batzendorf

67 500 Niederschaeffolsheim

le 18 septembre 2017

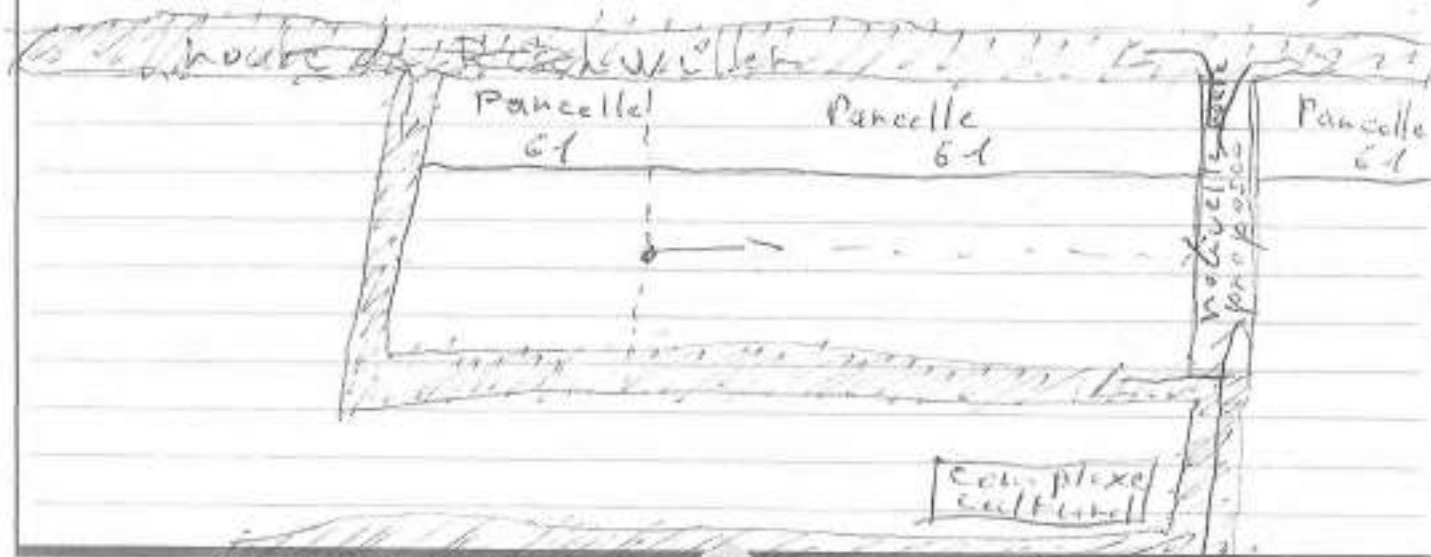
Monsieur le Maire, et son équipe

J'ai pris connaissance du dossier.

À la mairie de Niederschaeffolsheim, le 25 août 2017 et le 18 septembre 2017 (15^h à 18^h)

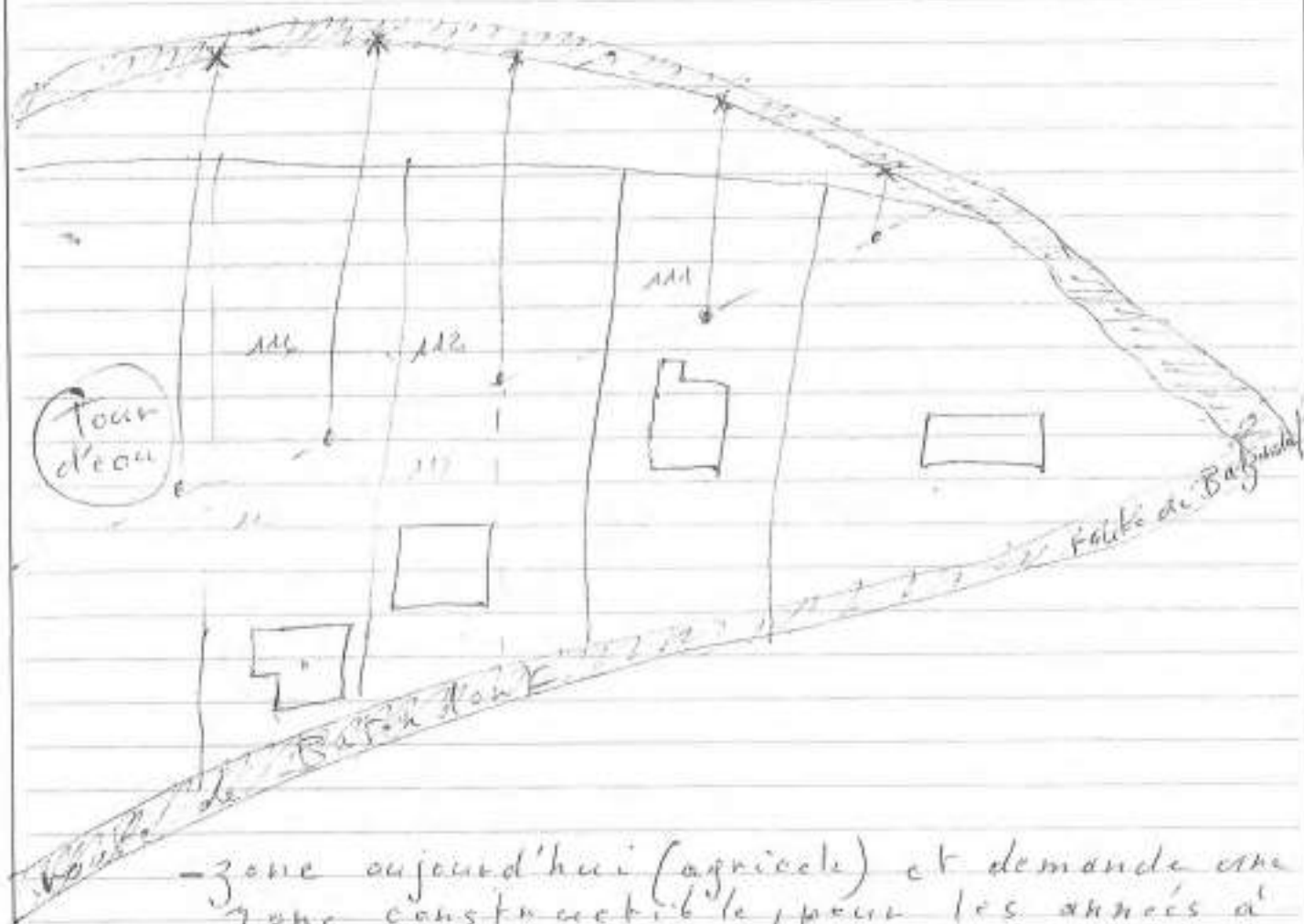
Mes observations sont les suivantes:

- déplacer la ligne d'aujourd'hui du P.L.U. sur toute la hauteur et profondeur jusqu'à la route du complexe culturel voir croquis ci-dessous. Section 36 Parcelle 61 (terrain en indivision)



Section 311 Parcelles 111 et 112 1B
Propriétaire du terrain (route de Batzenouf)

- déplacer la ligne d'aujourd'hui du P.L.U. sur toute la hauteur et profondeur, jusqu'à la route agricole.
- avant de prendre la décision d'approbation du Plan Local d'urbanisme. Merci d'avance.
- voir enquis, ci-dessous



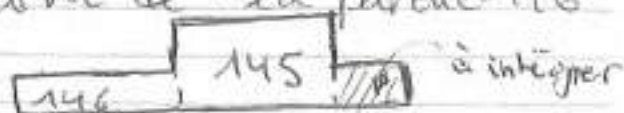
- zone aujourd'hui (agricole) et demande une zone constructible pour les années à venir, voir pour un projet de maisons individuelles et collectives, à 1 km de l'autoroute (Strasbourg - Haguenau).

Voilà avec Madame le Maire de Batzenouf Fabella, je vais la contacter pour le projet de la parcelle 61 (Section 36)
Elle a beaucoup de compétence, vu que son projet a abouti avec le même commissaire-enquêteur, et tous les propriétaires sont contents, avant de signer avec le promoteur.

- 9) PB
M. FAESSEL Christian, parcelle 122 UB
demande à faire un ~~trou~~ garage
à Camping car, donc d'une certaine longueur
Ci-joint un plan projet qui n'est
pas définitif
-

10) M. Mathieu DAMBACHER (06 77 04 89 74)

* La parcelle n° 138 a été redécoupée par un géomètre. Le nouveau numéro de parcelle est le n° 146
Une partie de cette parcelle (petit rectangle) est sur la zone AC1. Peut-on modifier la ligne de la zone UA/AC1 pour que cette partie de la parcelle 146 soit intégrée en zone UA?



* La longueur d'adossement sur limite séparative est limitée à 5m par limite. Peut-on augmenter cette longueur ainsi que la longueur cumulée sur limite? (Zone UA)

* Concernant les toitures en zone UA, il n'y a pas de faible surface de toit terrasse autorisée (ce qui est le cas en zone UB où 25 m² de toit terrasse sont autorisés).

11) M. NONNENTACHER, (06 30 45 09 51)

propriétaire de terrain AC1 demande l'éventuelle possibilité de construire un bâtiment de parkets bio à l'arrière de celui existant. Pour cela, le bâtiment existant devra être agrandi afin de permettre le stockage de diverses fournitures (pelles, bois, ...).

M. ANOIS Martin - voir belle fontaine

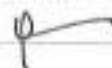
12

LAWOIX Gérard

Je demande l'autorisation de
construire des maisons à torts
dans toutes les zones UB - UBA - AU - UA
Ci joint quatre feuilles de 1 à 4.

Paul BOUCHET
Commissaire-Enquêteur
PB

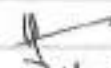
13

Observation oral de M. BRUBER: Il demande que la table de ses parcelles
n. 26, 27, 28 et 101 soit classé en UA. 

14

Larou Rémi

15

Larou Martin lettre du 18/8/17 

16

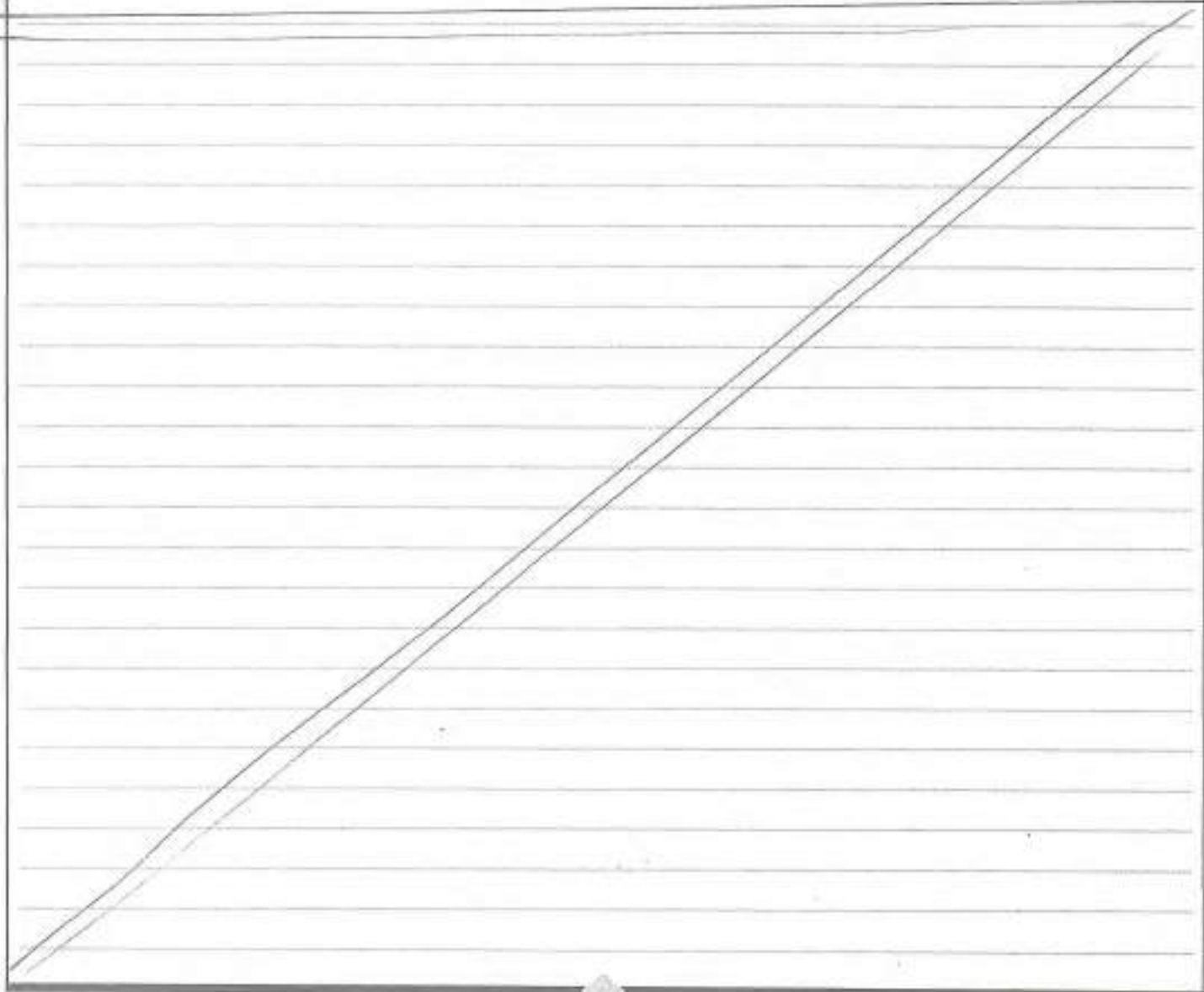
Knachef lettre du 18/8/17 

17

Marquis lettre du 12/7/17 

19

Claus



13

Je ne vois pas ce que l'article ZUA a à voir avec la
réalisation de ma pergola.

le 25.17

haut

④ Weibel Klélie : Sommes arrivés dans le village y a deux jours
nous habitons dans un village calme et naturel.
Malgré avec ce projet ce ne sera plus qu'un garage
dénaturé par des immeubles et une route indigne
qui pour l'instant il y a une serre en production
et un terrain avec un super jardin. En plus des
maisons, années des voitures. Y a également
souvent des matchs de foot où nous sommes obligés
de nous aller à l'intérieur car bruyants, cela nous
dérange pas plus que cela mais s'ils y ont
les spectateurs les personnes ne seront pas
"contents du bruit".
Mon logement হবে এসবটা এবং আমি আমার ভবিষ্যৎ এখানেই পুর্ন
de Zone 1AV.

⑤ Mr. ERUB Marcel *

⑥ Mr. BREGER 22 1/2

Observation relative aux articles 7 UA et 7 UB « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Paragraphe :

En outre, le long de toutes limites séparatives, les règles d'implantation définies ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas excéder une longueur d'adossement de 5 mètres par limite séparative et 10 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives. Au-delà de ces longueurs d'adossement, la construction devra respecter un recul minimum de 3 mètres (tout en respectant le gabarit ci-dessus).

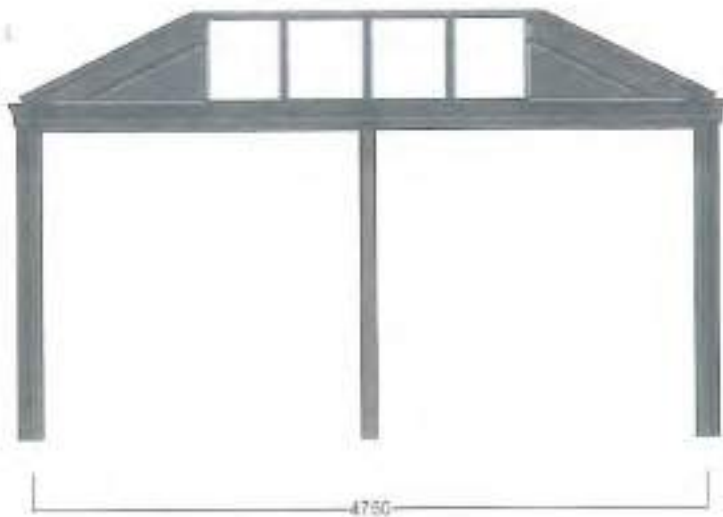
La longueur d'adossement de 5 mètres par limite séparative et 10 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives : ces règles d'implantation semblent bien contraignante dans la réalité, voir non réaliste. C'est une disposition qui aurait lieu d'être revue afin de l'adapter aux situations réelles.

Observation notée en date du 21 août 2017 par Patrick GEIST, adjoint au maire

Vue de dessus



Vu. d



Vue de face*

Vu. d

Les différentes vues du projet

Date : Juillet 2017

Projet de : Mr et Mme LAUTH André - 3 route

Section : -

Mr LAUTH André

Annexé à
l'observation

3



Etat existant

Structure en RAL 8019 Granité – Brun gris
Remplissage de toiture : panneaux coloris gris
ardoise et de vitrages sécurité
Support : existant



Etat existant et état projeté

Date : Juillet 2017

Projet de : Mr et Mme LAUTH André - 3 routes

Section

5

Monsieur Marcel GROB
17, rue des muguels
67500 NIEDERSCHAEFFOLSHEIM
Tél : 03 88 73 83 80 / 06 18 64 88 21

Niederschaeffolsheim, le 18 août 2017

à

BOUCHET
Monsieur Paul Bouchet
Commissaire enquêteur
Mairie de Niederschaeffolsheim

Objet : Mise en place du PLU.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à notre entrevue de ce jour, je viens par ce courrier exprimer mes doléances concernant la mise en place du PLU.

Mon habitation située parcelle 138 est exposée sud, sud-ouest est n'a actuellement pas de vis-à-vis dans cette direction.

Dans le projet de PLU, il est envisagé de rendre la parcelle 220 constructible. Actuellement, cette partie est séparée en deux par le chemin communal 148.

Cette dernière chez moi mesure 20m sur 13,5m et comprend un transformateur installé sur une base de 5m de côté. La surface constructible se réduit donc à 2,45 ares environ.

Ce terrain, mitoyen sur sa longueur à ma propriété, se situe en bordure de zone inondable et n'est actuellement accessible que par le chemin communal de 3,05 m de large. (Non conforme à l'intervention des secours incendie)

En cas de grosses pluies, même si celui-ci n'est pas inondé en surface, il l'est sans aucun doute en sous-sol puisque la fosse de mon garage a dû être comblée car remplie d'eau en permanence. Par ailleurs, le Bruchmatten en contre bas s'est déjà plusieurs fois transformé en étang alimenté par les fortes pluies automnales.

De plus, pour conserver une bonne exposition et vue l'étroitesse du terrain, le futur acquéreur n'aura d'autre choix que de construire sa maison en limite séparative.

Je trouverai ainsi face à mon jardin un mur dépourvu de fenêtres d'environ 9,50 m de haut sur plusieurs mètres de large. Ce qui aura pour effet d'influer très négativement sur notre cadre de vie et sur la valeur de notre bien.

N'ayant aucune vue particulière sur ce terrain et pour éviter toutes tracasseries judiciaires avec un futur possible acheteur, je demande qu'il soit classé en zone N.

Veillez agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

6

Jean-Paul BREGER
2, rue des Mugnets,
F67500 NIEDERSCHAEFFOLSHEIM
téléphone: +33 (0)6 81 50 94 55

Monsieur Paul BOUCHET
Enquêteur Public PLU
Niederschaeffolsheim

Niederschaeffolsheim, le 25 Aout 2017

Objet : Observations sur PLU de Niederschaeffolsheim

Je profite de cette enquête publique pour vous faire part de mes observations et remarques sur les règles du PLU afin qu'elles soient prises en compte dans une possible rectification du contenu du PLU.

J'habite le lot 127 en zone UB, à l'angle rue des acacias et rue des mugnets.

Mon projet :

Je veux remplacer le garage existant de 6mx3m implanté sur 2 limites parcellaires par un garage double d'environ 7mx7m intégré à la partie habitation.

Ce garage, situé au fond de la propriété aura ; une hauteur hors sol de 2m70 et une toiture plate végétalisée.

Constat & observations de l'instructeur de mon projet :

Votre projet n'est cependant pas conforme aux articles 7 UB et 11 UB du règlement du futur PLU et ne peut donc être accordé en l'état :

L'article 7 UB impose une longueur maximale d'adossement de 5 mètres par limite séparative et de 10 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives. Or, votre projet prévoit un garage implanté sur limite avec une longueur d'adossement de 6,89 mètres sur une limite séparative et de 6,90 mètres sur une autre limite séparative. Il dépasse en conséquence les longueurs maximales autorisées sur limites.

L'article 11 UB autorise uniquement les toits terrasses inférieures à 25 m². Or, votre projet de garage prévoit une toiture terrasse de 47,6 m². Une toiture plate est envisageable si elle est végétalisée ou si le garage est intégré à la partie habitation (par exemple si le garage est accolé à la maison avec un accès direct vers cette dernière). Mon projet actuel est prévu dans ce sens

Mes remarques et observations sur le PLU

1. L'article 7 UB impose une longueur maximale d'adossement de 5 mètres par limite séparative et de 10 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives

Ces limites sont très restrictives, vu la surface et le prix des terrains de construction il est obligatoire de construire sur une ou 2 limites séparative. Un garage ou un pan de maison raisonnable ont des dimensions bien plus grandes que 5m.

Les règles du SIVOM de Schweighouse/Moder (7 communes) me semblent plus adapter :

Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction,
- la longueur de chaque bâtiment implanté sur limite ne doit pas excéder 8 mètres,
- la longueur cumulée des bâtiments sur une limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres mesurés sur un seul côté ou 18 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives de la parcelle.

2. L'article 7 UB impose un angle de toit à 45° pour toute construction sur limite parcellaire.

Mon nouveau garage, pour une intégration optimale dans son environnement et pour que je puisse garder le caractère de ma maison doit avoir un toit plat. Tout comme l'ont les garages et annexes de mes voisins qui sont eux aussi sur les limites parcellaires.

Le concept des retraits (schlupfs) évitent peut-être la mise en place de gouttière de type chéneaux, couteuses et très peu efficaces (fuites et réparations couteuses) mais crée un espace difficile d'accès et à entretenir si les autres voisins sont eux sur les limites parcellaires.

3. L'article 11 UB autorise uniquement les toits terrasses inférieures à 25 m².

Les 25m² proviennent sûrement des 5m x 5m du chapitre 7UB ! Pourquoi pas 50, 100 ?

Mes suggestions ou propositions dans l'article 7UB permettent de recalculer cette surface.
Par exemple : bâtiment avec un maximum de 8m x 10m = 80 m cumulé nous donnent 80m²

Dans ce PLU je ne trouve pas de mention liée aux dispositions prises lors du Grenelle de l'environnement alors qu'elle se trouve dans d'autre PLU sous la phrase suivante :

Derrière PLU ont le mention suivante :

Les dispositions relatives aux pentes des toitures ne s'appliquent pas lors de la mise en œuvre de toiture plate végétalisée

Constat global:

A Niederschaeffolsheim, le RNU en place en 2015-2016 permettait de construire des maisons cubiques, des garages de 12mx12m etc., et dans le nouveau lotissement plus de 50% des propriétaires sont à plus de 5m sur une limite parcellaire, avec toit plat ou non, pourquoi c'est restriction dans ce PLU local ?

Ces modifications permettront aux autres habitants de Niederschaeffolsheim et à moi-même de réaliser leurs projets futurs de constructions.

Veillez agréer Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Bien cordialement
Jean-Paul BREGER



par LAVENU Nicole
5^e arr^te de Batzenhof
7500 Niederrhein

(8)

Le 18 septembre 2017

Monsieur, BOUCHET Paul,
Commissaire-enquêteur

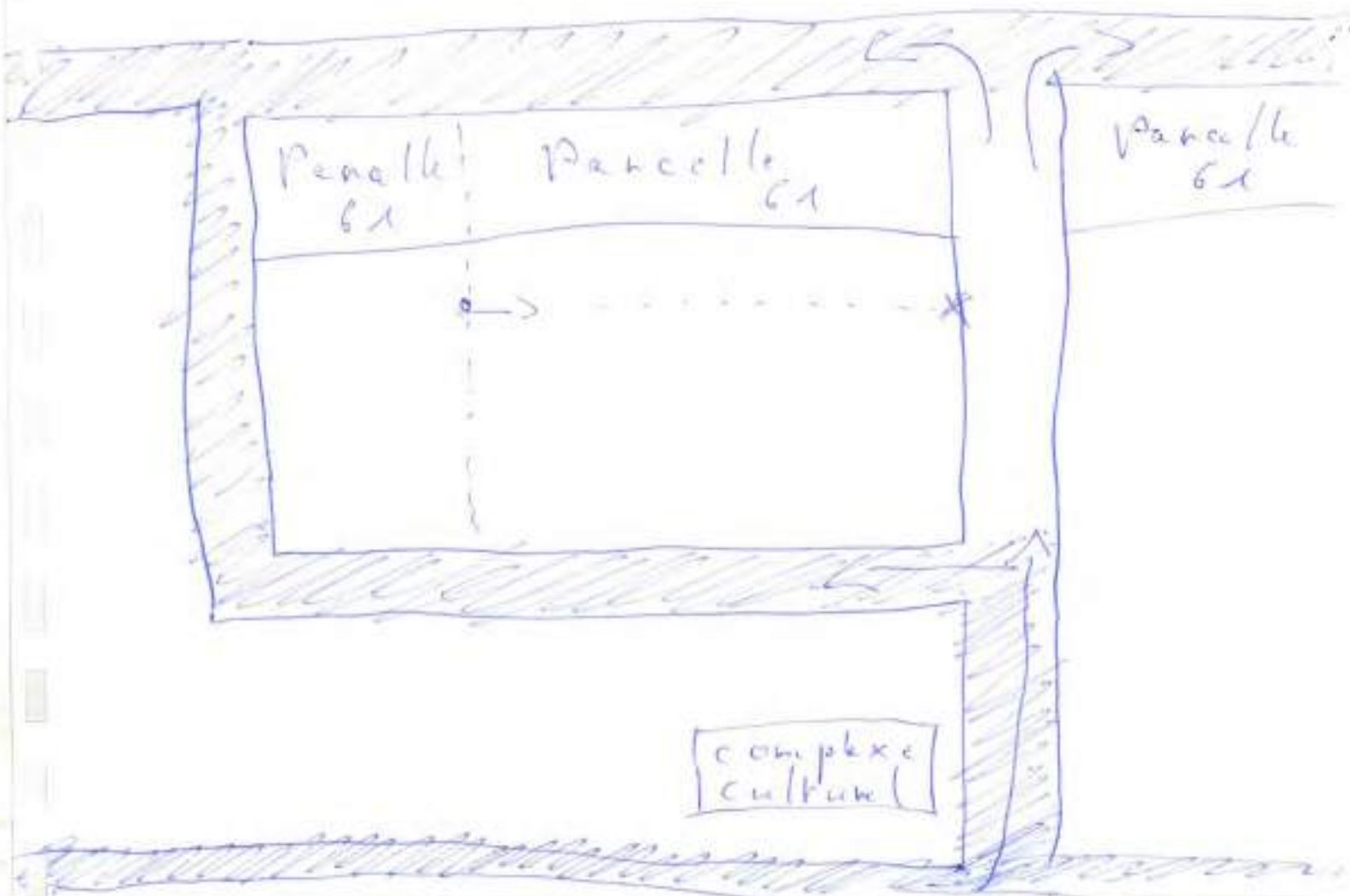
J'ai pris connaissance du dossier.

Nos observations sont les suivantes :

- déplaner la ligne sur toute la hauteur
et profondeur, jusqu'à la route du
complexe culturel ; voir en page 5

Section 36 Parcelle 61

(terrain en indivision)
six sœurs.

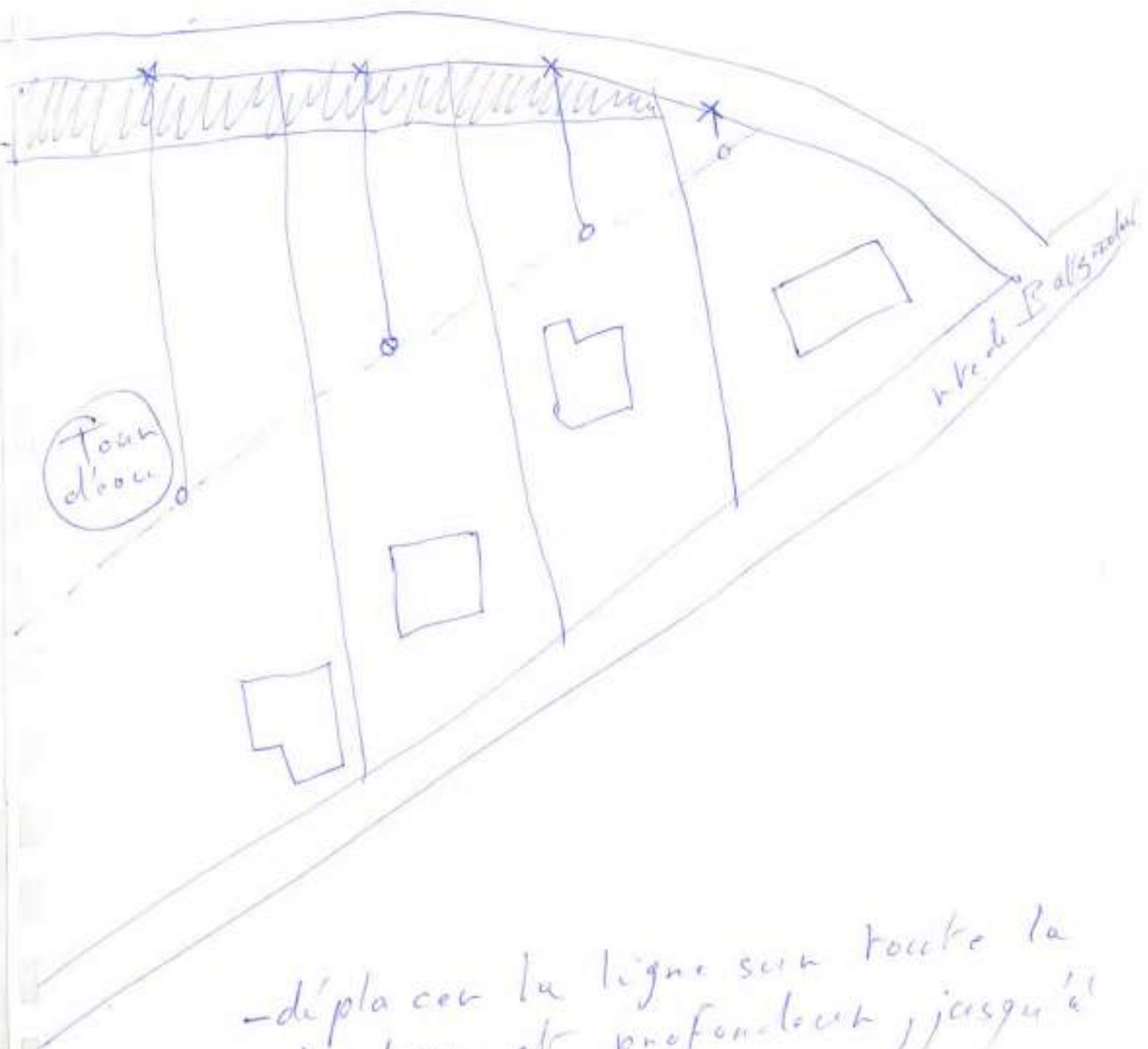


lad LAUENN Nicole
Sainte de Batzenhof.
7500 Niederschneffelt

8

Section 36

Parcelle 111 et 112



- déplacer la ligne sur toute la hauteur et profondeur, jusqu'à la route agricole.
- avant de prendre la décision d'approbation du Plan local d'urbanisme.

9

Section: 05

Bas - Rhin

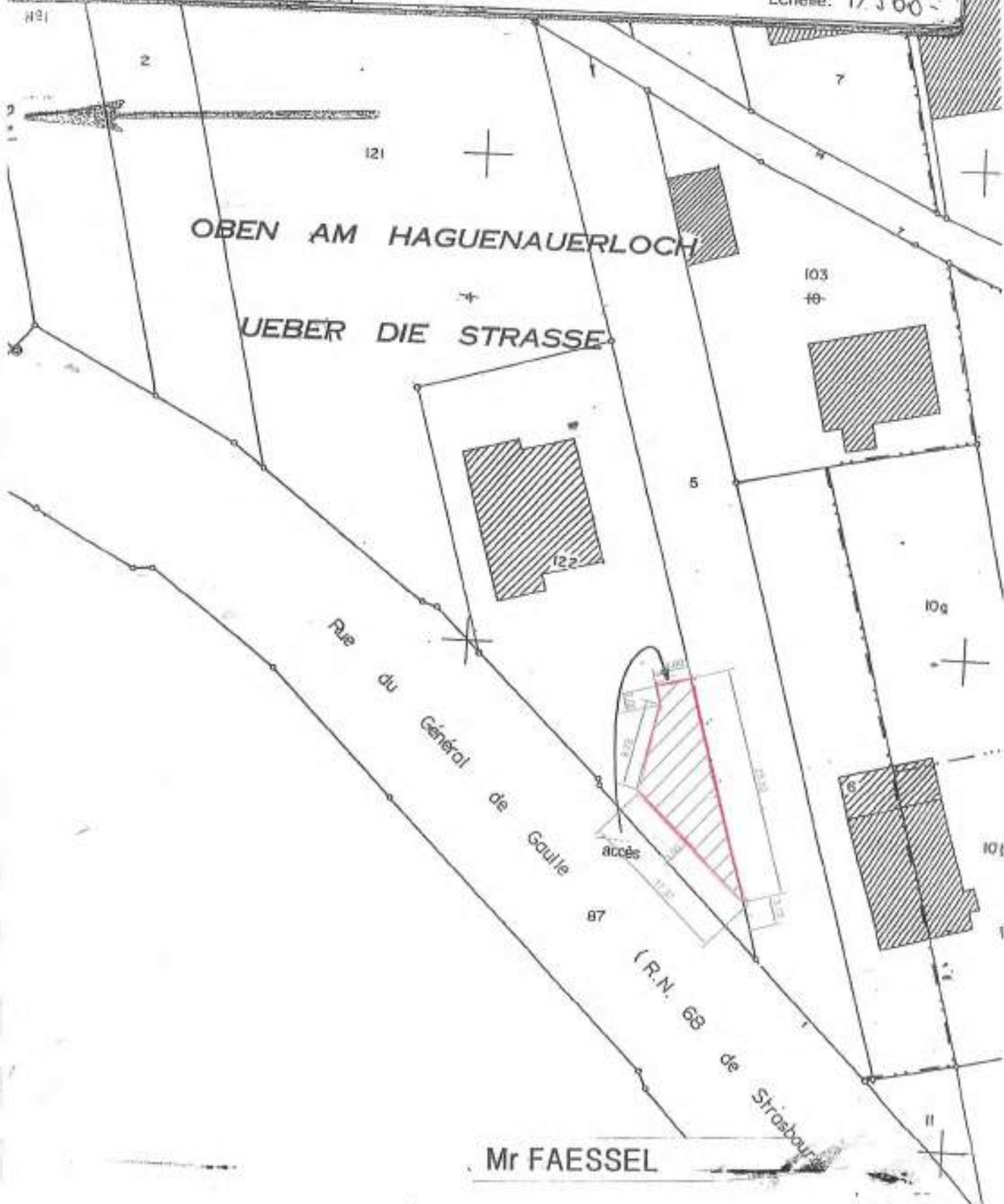
Feuille:

Commune:

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Echelle: 1/500^e

WEDERSCHAEFFOLSREIN



Mr FAESSEL

M. Le commissaire enquêteur

- Plusieurs observations

1 Pourquoi la zone sud (Bruberg) vers Kriegshelm a été abandonnée, cela aurait permis de créer une deuxième entrée et sortie du village en la reliant à la zone UB quartier construit de 1970 à 2015 vers la rue des Irais

- Par la dénivellation (pente) naturelle vers le Schlosgraben et le collecteur principale faciliter l'écoulement des usées par la proximité de la station de refoulement vers station épuratrice Et pour les eaux de pluie la proximité du Schlosgraben Dans un avenir plus ou moins proche ce vallon sera occupé par l'agriculture intensive du fait de peu de motivation des jeunes.

Pevier et pomme non récolté et arbre non entretenus

- Aucun objectif n'est fixé pour un renouvellement du réseau d'assainissement utilisant autant de la première pose (année 1955) presque 70 ans dont l'étanchéité laisse à désirer fuite = source de pollution.

En particulier la liaison Rue du Puits et la Rt de Bischwiller le long de la parcelle 29 et 27 et qui est de petit diamètre

- Des* emplacements réservés supplémentaires
pourrait être rajouté

1 Liaison Rue du Puits et Rt de Bischwiller
le long des la parcelle 29 et 27 pour à la fois
faciliter la pose d'un nouveau ou deuxième
collecteur et ouvrir une voirie pour accéder
plus aisément à la rue du Puits

2 Place de la Vierge parcelle n°17 (Restaurant)
pour casser l'angle et pour imposer un retrait
par rapport à la voie publique

- Choix du site N°1 Rue des Mésanges et
Rt de Bischwiller. Eloignement du site N°1
pour acheminer les eaux usées vers la station
de refoulement -> Station d'épuration et doivent
transiter par l'ancien réseau d'assainissement
déjà surchargé, passage dans plusieurs rue
(rue des mesanges, rue des acacias, rue du
Ulagek, rue des Roses. et même être relevé
à leur départ.

- Pour les eaux pluviales la création de
bassin d'infiltration seront de vrai réservoir
de moustique. et le trop plein sera acheminé
vers la Rt de Bischwiller dans le fossé le long
de la Rt départementale RD 139 dans l'anature
sans subir de dépollution

- Pour le site 1 et 2 ne serait t-il pas judicieux d'augmenter la densité pour économiser du foncier.
- Aucun échéancier dans le temps MAJ + MAJ respectivement site 1 et 2 et pourquoi une telle précipitation alors que le lotissement précédent n'est pas encore terminé.
- Pluies d'orages et inondations - eaux ruissellent jusqu'à sept 2012. date de raccordement à la nouvelle stat° d'épuration, l'ouverture totale du collecteur principal au débouché à la sortie φ 1300 était obstruée par un muret au 2/3 de la hauteur pour alimenter la station d'épuration par gravité. Cet obstacle a été supprimé en sept 2012 au moment de la raccordement à la nouvelle station d'épuration et depuis il n'y a plus eux d'orage violents leur périodicité est du trentenaire Mai 1983
Mai 2012

- Et pour limiter l'arrivée trop rapide des eaux de ruissellement vers les habitations, mettre en place des zones à emplacements réservés le long du CD 139 vers Batzen dorf pour l'implantation de retenus (cuvette) pour retenir les eaux de pluie et les évacuer par infiltration ^{contenir}

Pour l'arrêté préfectoral du 29-12-1999 il s'agit d'une erreur. ce jour cette période de fin decembre 2012 à été marquée par une tempête sans précédent (LOTHAR) qui a traversé toute la FRANCE, et l'arrêté préfectoral à été pris dans cette optique et aussi pour enclencher l'indemnisation rapide des assurances.

Pendant ces quelques jours il n'y a pas eu de pluie ni d'inondation ni de mouvement de terrain

- A quoi sert un bureau d'études en droit environnemental alors que le plan cadastral n'est pas à jour et ne correspond pas à la réalité du terrain

Ex 1 Construction et Extension - Rue Harthouss ne figure pas sur le plan

Ex 2. Les fossés tracé sur le plan ont été remplacé par le réseau d'assainissement qui à été posé dans le Pit (des fosses années 1950)

- Classement des zones.

Le classement des zones UA et UB que'une construction puisse être édifié sur la limite séparative et qu'on autorise 10m par limite séparative

Et en UA et UB pour édifié la construction dans les deux limites séparative pour densifier au maximum

LANOIX REMY
5Brue du camp
67240 OBERHOFFEN/MODER.
0388 635213

14

46

17/09/2017

MONSIEUR,

Parcelle 34-35 rue de HARTHOUSE

Pour la création de la zone AC1 il n'existe aucune infrastructure spécifique, sauf dépôt de machines, stock foin, engrais et divers.


LE plan de zonage du secteur de la rue de Harthouse est incomplet. Il y manque des extensions d'habitation, diverses constructions bois, et serres sur les parcelles 60-99-159-158.....

Sur le terrain, on note parc.60 une urbanisation, vers le nord de plus de 35m derrière la maison et qui n'est pas reportée sur le plan

Je demande qu'une partie des parcelles 34 et 35 soit mis en UB1 comme dans le PLU de 2006.ces parcelles sont constructibles et ont fait l'objet d'un CU positif,de même q'un permis de construire à été délivré.(copies ci-joint).

Une partie de ces parcelles est à classer constructible au même titre que la parcelle n° 104, rue des MERLES qui a été d'office mis en UB,exactement même configuration(pas directement déservie par assainissement et AEP,en limite du village).

Salutations distinguées



DESCRIPTION DE LA DEMANDE INITIALE

référence dossier :

Déposée le 17/12/2004

Complétée le

N° PC6733104D0010

Par :
Demeurant à :

Monsieur LANOIX RÉMI
9 impasse des Faisans
67240 OBERHOFFEN SUR MODER

Représenté par :
Pour :

CONSTRUCTION D'UNE MAISON
INDIVIDUELLE
RUE DE HARTHOUSE

EXEMPLAIRE DEMANDEUR

Le Maire :

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
VU le P.O.S. prescrit le 10.07.1991

VU l'arrêté municipal portant permis de construire d'origine en date du 28/04/2005,
VU la lettre du bénéficiaire du permis de construire en date du 09/02/2007,
VU l'avis favorable du Maire en date du 14/02/2007,
VU l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Équipement,

ARRETE

ARTICLE 1: le permis de construire visé dans la demande est prorogé d'une année non renouvelable à compter de la date de la présente décision.

NIEDERSCHAEFFOLSHEIM , le 1er mars 2007

Le Maire



F. VIERLING

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CP

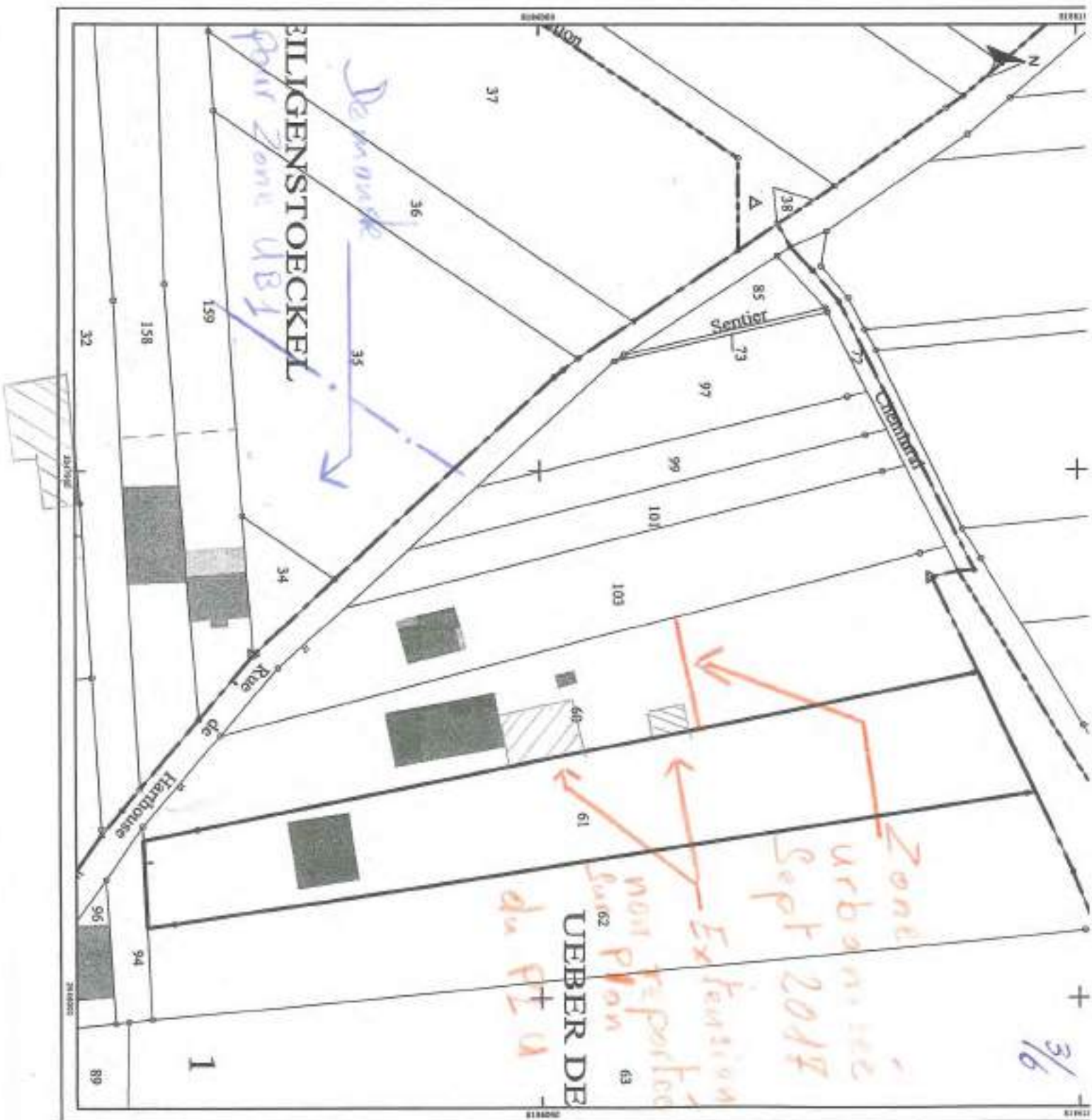
Service du Cadastre

Departement :
BAS RHIN
Commune :
NIEDERSCHAEFFOLSHEIM

Section : 1
Feuille(s) : 000 1 01
Echelle d'origine : 1/500
Echelle d'édification : 1/1000
Date de l'édification : 1/10/2017

Numero d'ordre du registre de constatation des deals :
Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
HAGUENAU
Réception : lundi, mardi et jeudi 8h:30 à 12h/13h:30 à 18h
Et mercredi et vendredi de 8h:30 à 12h Et sur RDV
2 rue du Cabaret B.P. 60254
67504 HAGUENAU
Téléphone : 03.88.53.25.25
cdf.haguenau@dgp.fr finances.gouv.fr

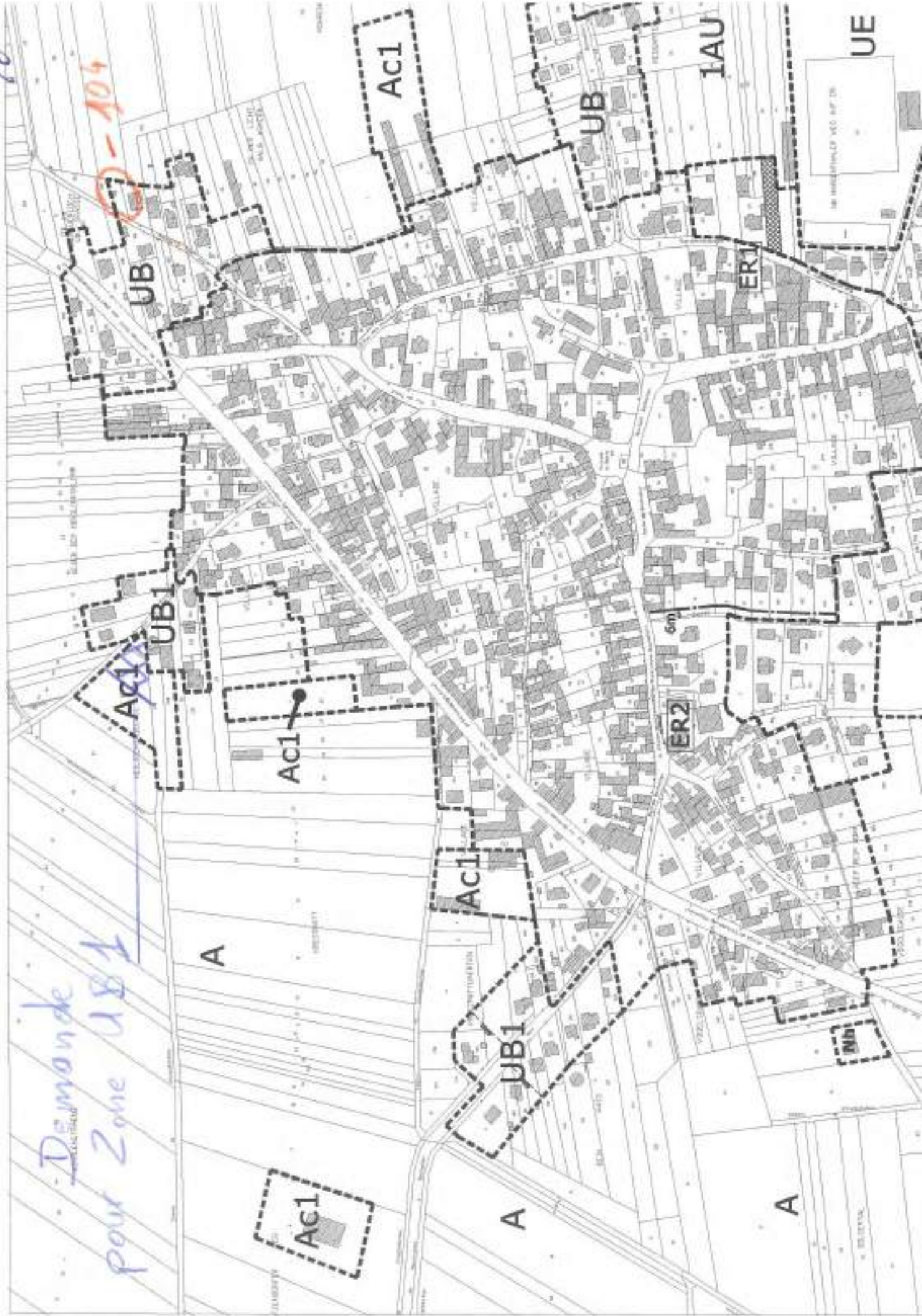
Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : _____
A _____
le _____
L' _____



4/6

104

Demande
pour Zone UB1



UBER DER HINGLINGSDAMM
5/6. Juin 03.

Section 1

KIRRLLENSTRAEMG

Ab

HEILTGENSTOEF

Ac

UBa

UB

Ac

KRESSMATT

VILLAGE

VILLAGE

DORFER WEG

Ac

II AU

159 de Minwersheim à Bischwiller
d'exploitation
d'exploitation

UBa

UB

KRESSMATTGAERTE

Section 2

Section 3

VILLAGE

UA

BEIM WASS

VILLAGE

UAj

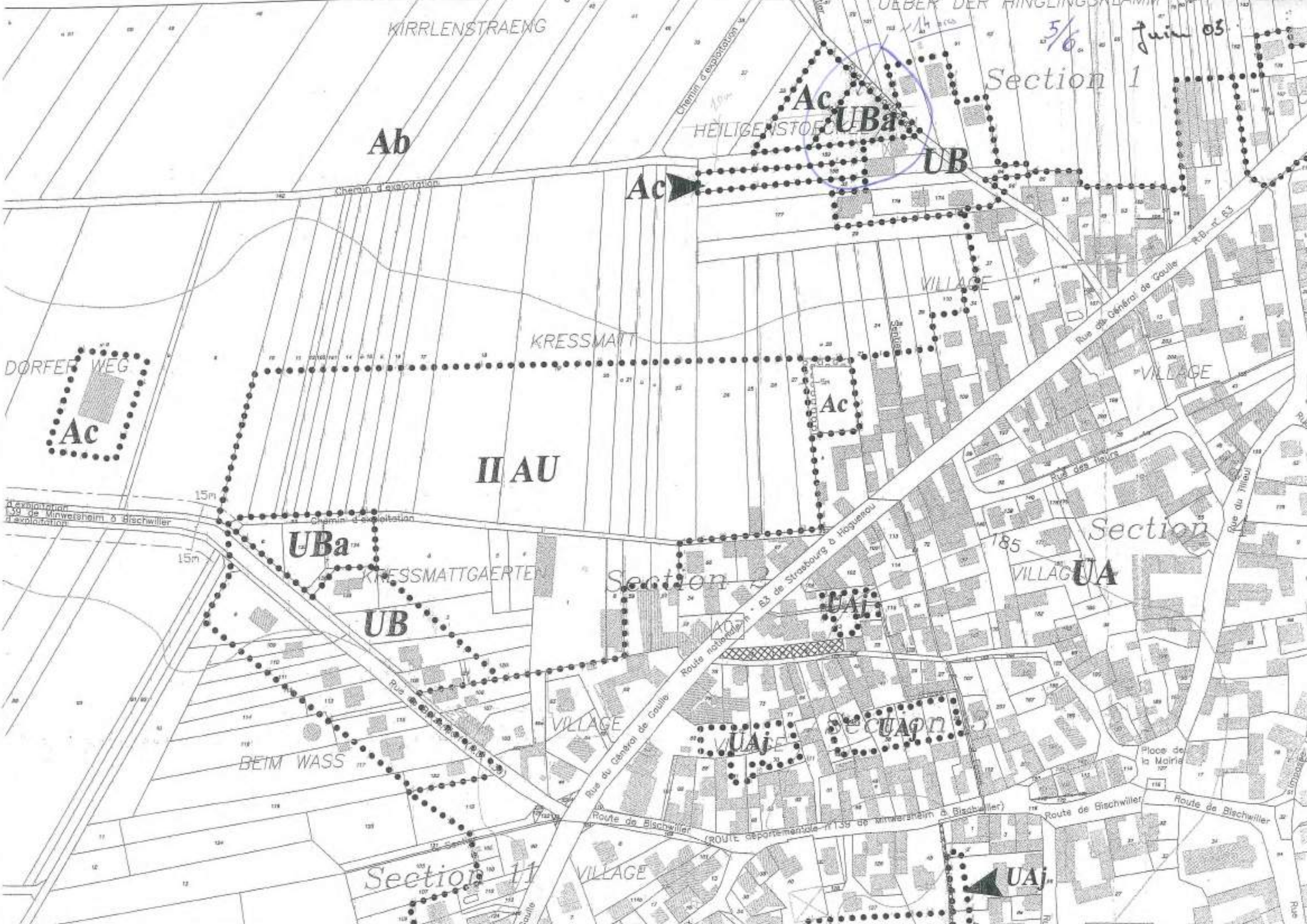
SECURAP

Place de la Mairie

Section 11

VILLAGE

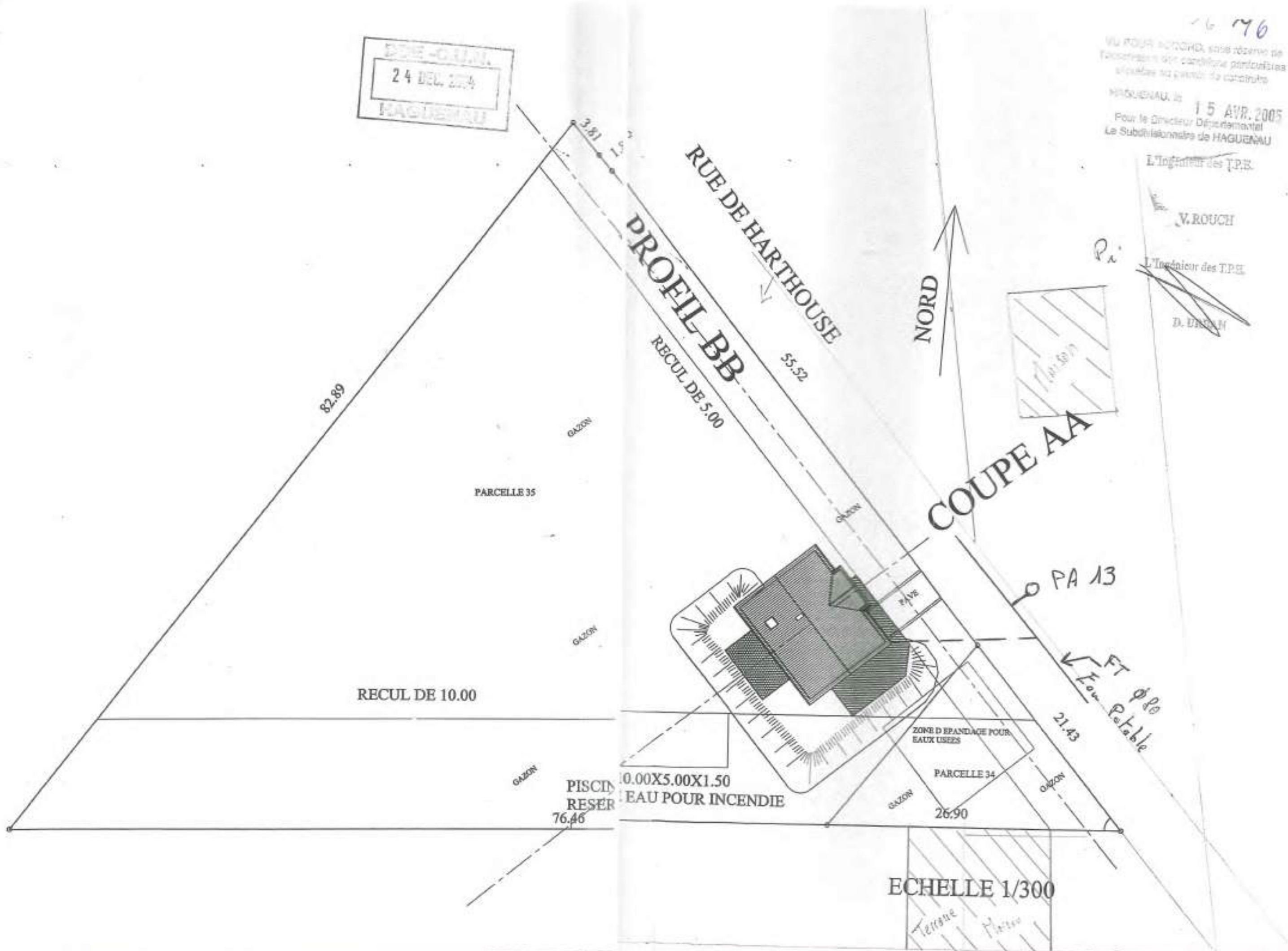
UAj



DEME-COULN.
24 DEL. 2004
HAGUENAU

16 176
VU POUR ACCORD, sous réserve de
l'acceptation des conditions particulières
établies au permis de construire
HAGUENAU, le 15 AVR. 2005
Pour le Directeur Départemental
Le Subdivisionnaire de HAGUENAU

L'Ingénieur des T.P.E.
V. ROUCH
L'Ingénieur des T.P.E.
D. UNGAN



ECHELLE 1/300

Martin LANOIX
2 rue des Hirondelles
NIEDERSCHAEFFOLSHEIM
P. 22

(15)

M PAUL BOUCHET
10 impasse des Pruniers
67370 GRIESHEIM sur SOUFFEL

A Niederschaeffolsheim, le 18 septembre 2017

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Mon exploitation agricole est actuellement située dans le village en zone urbaine (UA).

En effet, mon activité principale est la polyculture mais également des productions spéciales : tabac Virgin (7 ha), houblon (7 ha).

22 (Nord UB) + 21 rue g^l de Gaille

Mon site est organisé sur deux unités foncières enclavées, avec un accès difficile depuis la voie publique, et des bâtiments non fonctionnels ne permettant pas des manœuvres avec les engins agricoles.

J'ai fait part à l'occasion d'une réunion de travail spécifique avec le monde agricole, de mon souhait de voir une parcelle classée en zone agricole constructible (AC1) afin de prévoir un développement de mon exploitation.

Les références cadastrales sont les suivantes : parcelle 91, section 34 au lieu-dit « Hinglingsklamm ».

Cet emplacement me semble respecter un équilibre entre le besoin de développement de mon exploitation et la proximité du secteur résidentiel ; les premières habitations se situant à presque 200 mètres de ma parcelle. Par ailleurs, cette implantation permettrait une bonne insertion paysagère, car le secteur est arboré et les plantations seraient maintenues dans le cas d'une construction agricole.

Par ailleurs, je vous signale qu'un bâtiment d'exploitation présent depuis 40 ans, se situe sur les parcelles 65 et 66 de la section 1 au lieu-dit « Hinglinklammer » et qu'il conviendrait de prévoir un règlement qui en autorise l'évolution.

Le PLU est un document de planification qui doit assurer le développement des activités agricoles. Si celui-ci devait ne pas être possible, les éléments de justification doivent figurer dans l'exposé des choix au rapport de présentation. En l'espèce, vous n'avez pas apporté d'explication quant au blocage de mon exploitation et l'impossibilité de prendre en compte ma demande.

Au vu des éléments énoncés, je réitère mes demandes :

- classement en secteur agricole constructible de la parcelle 91 section 34
- dispositions réglementaires qui permettent l'évolution du bâtiment situé sur les parcelles 65-66 de la section 1.

LANOIX MARTIN



16

Mr et Mme KNAEBEL Matthieu
22 Rue des Muguets
67500 NIEDERSCHAEFFOLSHEIM
☎ 07.86.87.14.26
☎ 06.89.95.04.84

A l'attention de Monsieur Paul BOUCHET
Commissaire-enquêteur

Niederschaeffolsheim, le 15 septembre 2017

Objet : Réserve pour le PLU

Monsieur,

Par la présente, nous vous faisons part de notre réserve concernant le passage en terrain constructible de la parcelle n° 220 dans le projet du nouveau P.L.U.

En effet, nous sommes propriétaires de la parcelle n° 137, où nous avons construit en 2016 une maison individuelle après avoir démoli une ancienne habitation. Ce terrain est orienté sud/sud-ouest, sans vis-à-vis, et joui d'une vue dégagée sur les terrains agricoles. Le passage en terrain constructible de la parcelle n° 220 entrainerait une perte du cadre de vie agréable dont nous profitons actuellement en nous imposant un voisinage et une perte de luminosité considérable pour notre habitat. De plus, comme cela semble prévu, la division de la parcelle en deux terrains rend ces derniers très petits. En effet, la parcelle derrière notre terrain ne bénéficiera de guère plus de 3 ares. De ce fait, le futur acquéreur du terrain n'aura d'autre choix que de construire sur limite de propriété, et nous imposera d'autant plus un vis-à-vis gênant. En outre, avec un voisinage aussi présent, notre habitation perdrait fortement de sa valeur immobilière. De plus, sur le terrain voisin, il existe un poste électrique (parcelle 221) impliquant des nuisances sonores.

Nous voudrions également attirer votre attention sur le fait que la parcelle n° 220 est souvent très humide, avec des eaux stagnantes en surface par endroits, voire même inondée lors de fortes pluies. De plus, l'ancien propriétaire de la maison nous avait fortement déconseillé d'ajouter une cave à notre projet de construction car a déjà eu des inondations et montée d'eau dans la sienne, du fait de la pente descendante de la rue des muguets qui amène les eaux de pluie jusqu'à notre terrain et s'écoulent jusque dans les

17

MARQUIS Antoine
10 Boulevard Wilson
67000 STRASBOURG
06 19 61 06 12
amarquis@umq.bike

REÇU LE

15 SEP. 2017

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
Communauté d'Agglomération
à Ville de Haguenau

Commissaire-enquêteur
84 route de Strasbourg
67500 HAGUENAU

Strasbourg, le 10 septembre 2017

Lettre recommandée avec AR

Objet : Elaboration du plan local d'urbanisme de Niederschaeffolsheim

Monsieur,

Nous sommes propriétaire de la parcelle n° 26 – Kressmatt à Niderschaeffolsheim.

Je vous sollicite pour vous demander de bien vouloir classer cette parcelle en zone UB1 et de la rendre ainsi constructible.

Nous avons acquis cette parcelle voilà plus d'une dizaine d'année à un prix totalement déraisonnable pour y construire notre habitation principale et nous attendons vainement que cela soit classé en zone UB1.

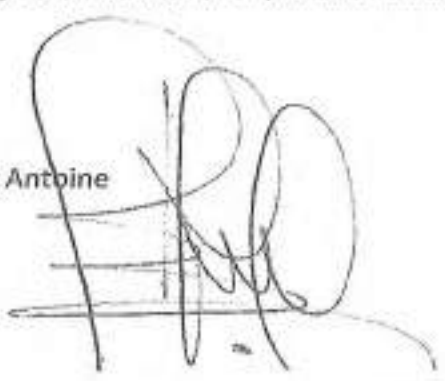
Cette parcelle est à moins de 40 mètres de la route principale et rien ne s'oppose ainsi à son reclassement.

Vous pourrez également noter qu'il y a déjà une construction sur cette même parcelle.

Je vous demande de bien vouloir prendre en considération notre demande.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

MARQUIS Antoine



18

1

PFISTER Marcel
44 rue du Général de Gaulle
67500 NIEDERSCHAEFFOLSHEIM
Propriétaire parcelles n° 37, n°59, n°61

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre entrevue lors de laquelle nous vous avons apporté des précisions à notre dossier, en date du mercredi 13 septembre 2017, je me permets de vous synthétiser les sujets globaux évoqués.

1. Avaloir condamné sur le chemin d'exploitation agricole à proximité de la parcelle n°66.

La principale cause de la stagnation des eaux de pluie sur mes parcelles n°59 et n°61, est due à la condamnation de l'avaloir situé le long du chemin d'exploitation (en face de la parcelle n°66 de Monsieur GRUBER).

En effet, cet avaloir mis en place au moment de la pose de l'assainissement dans les années 1955, était destiné à recueillir les eaux de ruissellement des terrains situés le long du chemin d'exploitation.

La partie supérieure d'entrée, était au même niveau que celle du chemin d'exploitation et des terrains attenants.

Depuis les années 2000, Monsieur GRUBER (le propriétaire de la parcelle n°66), a simultanément relevé le niveau haut de l'avaloir et de son chemin, pour pouvoir accéder plus aisément à sa propriété.

Ce rehaussement a été effectué au fur et à mesure, sans demander une quelconque autorisation à la mairie.

Il est à noter, qu'actuellement, le niveau haut de cet avaloir est supérieur à 25cm environ par rapport aux terrains alentours, sachant qu'une grille recouverte par une plaque de tôle condamne l'entrée des eaux de pluie. (Voir photos ci-jointes)



PFISTER Marcel
44 rue du Général de Gaulle
67500 NIEDERSCHAEFFOLSHEIM
Propriétaire parcelles n° 37, n°59, n°61

2. Réseau d'assainissement des rues attenantes de notre propriété qui n'est plus adapté à de gros phénomènes climatiques comme celui du 21 mai 2012

En clair, plusieurs parties du réseau d'assainissement du village ne sont plus adaptées en cas d'épisodes climatiques exceptionnels cela pouvant avoir impact direct sur nos parcelles, en particulier sur la liaison Rue du Puits/Route de Bischwiller (le long de la parcelle n°29), qui, datant des années 1955 serait sous dimensionné d'après les dires d'un membre du conseil municipal.

3. Agriculture intensive facilitant l'écoulement d'eau en cas de fortes intempéries.

L'agriculture intensive, suite au retournement de toutes les surfaces en herbes, pourrait être résolue sur les bassins versants, par la création de micros-retenues (cuvettes), le long de la route de Batzendorf (DC 139).

Conclusions :

Mon projet est tout à fait réalisable si l'on se fie aux différents éléments abordés. Si vous vous référez à la note écrite lors de notre entretien et aux diverses précisions apportées ci-joint, vous constaterez que des solutions sont possibles si on fait appel à la responsabilité de chacun : pour ma part le rehaussement du terrain, le voisin avec son avaloir, la commune avec son réseau d'assainissement et les agriculteurs avec leur mode de culture.

PFISTER Marcel

DEPARTEMENT

MAIRIE

Section: ..

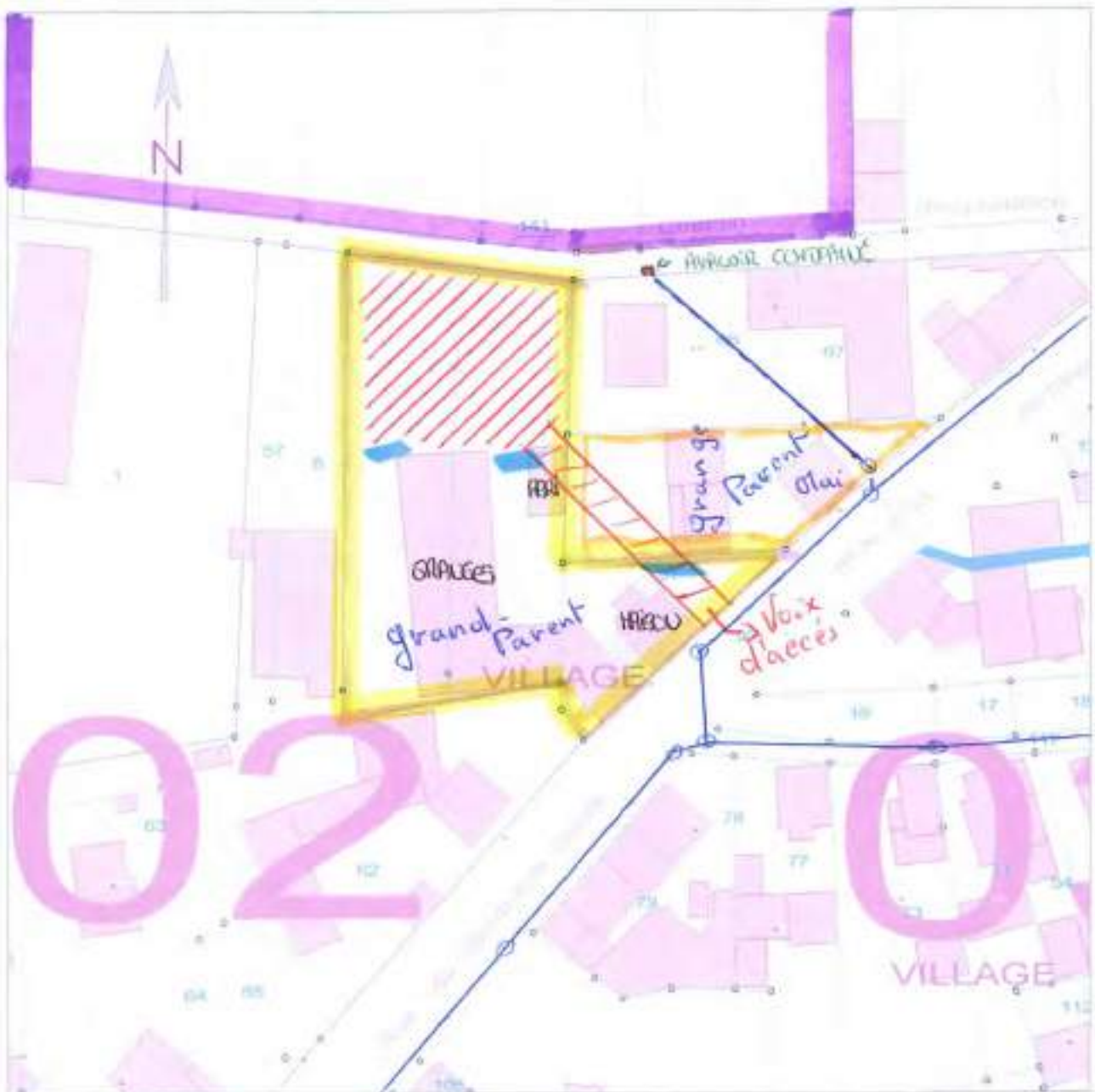
COMMUNE

SERVICE DU PLAN

NIEDERSCHAEFFOLSHEIM

Echelle: 1/1000

EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



Référence de l'extrait :

Le présent extrait est :
GRATUIT !
Cachet:

- Délimitation de la propriété
- Terrain à inclure en zone constructible
- Provenance des eaux de ruissellement : agriculture intensive (maïs)
- ~~Canalisation hors d'usage les des faits : problème persistant à ce jour~~
- ~~Canalisation inadéquate, n'ayant pas pu évacuer un volume d'eau aussi conséquent~~

Extrait certifié conforme au plan communal - à la date ci-dessous

A ... le 26/05/2015
Signature

**LISTE DES ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES
POUR LA COMMUNE DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM**

Date de début	Date de fin	Arrêté du	Date d'inscription au JO :	Nature de l'événement
22/05/1983	27/05/1983	20/07/1983	26/07/1983	inondations et coulées de boue
25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	inondations et coulées de boue
21/05/2012	21/05/2012	08/06/2012	14/06/2012	inondations et coulées de boue

①
②
③

- ① En 1983 : Accumulation d'eau, mineure, limitée à la surface du verger.
- ② En 1999 : Tempête Lothar et Martin - grosses rafales de vent, pas d'accumulation d'eau constatée sur l'ensemble de la propriété (pas de pluie).
- ③ En 2012 : Inondation et coulée de boue, traversant l'ensemble de la propriété (ayant atteint 15 cm au maximum en hauteur).

A

18

PFISTER Marcel
44 rue du Général de Gaulle
67500 NIEDERSCHAEFFOLSHEIM
Propriétaire parcelles n° 37, n°59, n°61

Moi, Monsieur PFISTER Marcel, demande à ce que mes parcelles n° 59 et n°61, soient classées entièrement constructibles, jusqu'au chemin d'exploitation agricole, se situant à l'arrière de ma propriété.

Pour commencer, mon verger, attenant à mes biens, est enclavé par des parcelles mitoyennes, étant déjà urbanisées. L'espace ainsi utilisé, permettrai de remplir une dent creuse, dans la continuité de l'existant (« urbanisation maîtrisée »).

Ensuite, il faut souligner, que depuis des décennies, et de mémoire d'anciens, les parcelles citées n'ont jamais été inondées, sauf par l'orage de 2012 qui fût exceptionnel par son intensité, et accentué par la défaillance du système d'assainissement, qui se trouve au niveau du chemin d'exploitation agricole.

En effet, le système d'évacuation est totalement condamné par une plaque, ne permettant pas la réception rapide d'un surplus d'eau, de boue,

Il est à noter, que le problème persiste encore à ce jour, car aucune directive n'a été entreprise pour remédier à cette situation.

De même, profitons-en pour discuter de « l'agriculture raisonnée », quasi inexistante, qui est un facteur supplémentaire, pouvant avoir une incidence lorsqu'elle est liée à ces phénomènes météorologiques.

Je donne un exemple : une simple pose de haies, permettrait de limiter le ruissèlement d'eau et de boue, de limiter l'érosion du sol, et d'un point de vue biodiversité elles offriraient une voie de circulation privilégiée à certaines espèces tout en augmentant la végétation sur le territoire.

Enfin, un certificat d'urbanisme « réalisable » nous a été délivré pour les parcelles concernées à la date du 30.05.2016, où nous avons alors exposé notre projet de construction de maison individuelle (Réf dossier : N° CU 067 331 16 R0002).

Suite à l'évènement de 2012, des alternatives seraient apportées au projet, tel que le rehaussement du terrain (actuellement verger) avec la construction d'une maison individuelle sans cave.

C'est pour cela, que je n'accepterai pas le plan local d'urbanisme tel qui est, et mettrai tous les moyens en œuvres pour obtenir entière satisfaction.

PFISTER Marcel

PB

14

Marcel CLAUS et Marie-Madeleine CLAUS
1 Rue des Mésanges
67500 Niederschaeffolsheim

Niederschaeffolsheim, le 07/09/2017

Tél : 03.88.73.81.14
marclaus1@yahoo.fr

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur du *Plan Local d'Urbanisme (PLU)*

Monsieur le Commissaire,

Par la présente, et après consultation du PLU, nous tenons à vous informer que nous nous trouvons dans l'impossibilité d'accepter ce projet tel qu'il est proposé aujourd'hui par la commune de Niederschaeffolsheim. Nous sentant lourdement désavantagés par ce plan nous ne pouvons pas accepter de céder la partie supérieure réservée de notre terrain, parcelle 46 de la rue des mésanges à Niederschaeffolsheim.

Nous n'avons, à ce jour, trouvé aucune solution avec la municipalité qui ne nous a proposé aucune compensation liée à l'éventuelle perte de notre terrain.

Nous nous permettons, par ailleurs, de vous signaler que la commune est propriétaire d'un terrain situé entre le numéro 5 et le numéro 7 de la même rue qui peut faire le même usage. Comme nous l'avions déjà signalé à plusieurs reprises à la municipalité, une solution qui nous semblerait correcte consisterait à échanger notre terrain avec la parcelle communale au prorata de la superficie perdue. Cette solution nous amènerait à accepter le PLU tel qu'il est présentement prévu.

Nous restons ouverts à des propositions et négociations.

Aussi, nous vous rappelons que notre lettre du 25 octobre 2016 est restée sans réponse et attendons des informations avec le plus grand intérêt.

Dans l'attente d'une solution juste et équitable, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire, nos salutations distinguées.

Marcel CLAUS et Marie-Madeleine CLAUS



Annexe 2
Mémoire en réponse

HAGUENAU, le 08 octobre 2017



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

Affaire suivie par : Véronique SCHULTZ
Tél. : 03.88.90.67.71
Fax : 03.88.90.68.43
Mél : veronique.schultz@agglo-haguenau.fr

Nos réf. : DUHE-2017-10-06-13943

Monsieur Paul BOUCHET
10 IMPASSE DES PRIMEVERES
67370 GRIESHEIM SUR SOUFFEL

Objet : PLU de Niederschaeffolsheim

Pièce jointe : mémoire en réponse de l'enquête publique

Monsieur,

Suite à l'enquête publique qui a eu lieu du 18 août au 18 septembre 2017 pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Niederschaeffolsheim je vous prie de trouver ci-joint le mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président,

Jean-Lucien NETZER

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE
NIEDERSCHAEFFOLSHEIM**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Niederschaeffolsheim arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 24 novembre 2016 a été transmis pour avis aux personnes publiques associées fin mars.

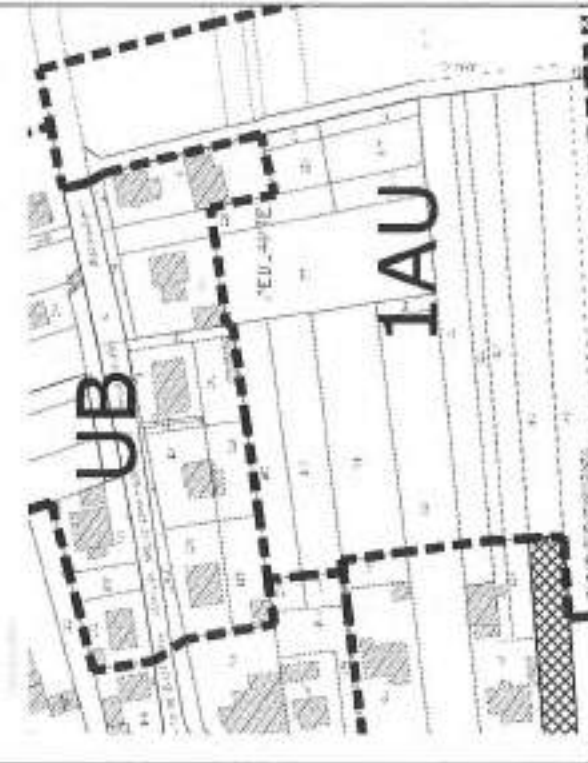
Conformément au Code de l'Urbanisme l'avis doit être émis dans un délai de 3 mois maximum à compter de la réception du dossier.

Dans le cadre de cette consultation certaines personnes publiques n'ont pas émis d'avis et font donc l'objet d'un avis favorable tacite. Il s'agit du SCOTAN, du Centre National de la Propriété Forestière, de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), la Région Grand Est, la Chambre de Commerce et d'Industrie, les communes de Haguenau, Kriegsheim et Rottelsheim.

L'avis du Conseil Départemental est arrivé après l'expiration du délai de 3 mois et ne peut donc pas être pris en compte.

Ci-après les avis réceptionnés en bonne et due forme ainsi que la réponse apportée par la commission d'urbanisme réunie le 4 octobre 2017.

Personne	Type d'avis	Réserves / observations	Réponse apportée
Chambre d'Agriculture	Favorable assorti de réserves	Justifier les surfaces à urbaniser et de les affiner en fonction des objectifs démographiques et de la justification du taux de rétention des dents creuses	Le bureau d'études complètera les justifications en termes d'objectifs démographiques et de taux de rétention des dents creuses et versera ce complément au rapport de présentation
		Modifier le zonage de la parcelle cadastrée en section 34 n° 8 pour agrandir la zone AC1	Il n'y a actuellement pas d'exploitant installé sur ce site. Des possibilités d'extension sont déjà prévues au document arrêté à l'arrière du bâtiment agricole existant permettant l'installation d'un jeune exploitant. De plus le bâtiment existant peut-être réutilisé.
		Modifier le règlement pour autoriser dans l'ensemble de la zone A « les équipements et installations de très faible emprise nécessaires à l'activité agricole	Le règlement sera modifié comme demandé
		Modifier le règlement de la zone AC1 pour y autoriser « les constructions et installations à l'activité agricole »	Le règlement sera modifié comme demandé

		<p>Compléter le rapport de présentation en justifiant le classement de bâtiments agricoles en zone A inconstructible</p>	<p>Le bureau d'études complètera le rapport de présentation en ce sens</p>
		<p>Réduire la zone IAU rue des Mésanges pour préserver une plantation de houblon d'un jeune agriculteur</p>	 <p>The image is a technical urban planning map. It features a grid of streets and several buildings represented by hatched rectangles. Two specific zones are highlighted with thick dashed black lines: 'UB' (Urban Building) and 'IAU' (Intercommunal Agricultural Urbanization). The UB zone is located in the upper left and center, enclosing several buildings. The IAU zone is larger and encompasses a significant portion of the map, including the UB zone. Text on the map includes 'UB', 'IAU', and 'RUE DES MÉSANGES'. A scale bar is visible in the bottom right corner.</p>

<p>Sous-Préfecture de Haguenau-Wissembourg</p>	<p>Favorable assorti de réserves</p>	<p>Justifier la surface des zones à urbaniser au regard des objectifs du SCOTAN c'est-à-dire 3 hectares à l'horizon 2033</p>	<p>Le bureau d'études se charge de recalculer les surfaces des zones AU en retirant les espaces tampons inconstructibles qui ne peuvent pas être considérés comme des zones à urbaniser et en déduisant les surfaces retirées pour satisfaire la demande de la chambre d'agriculture. Les justifications en termes d'objectifs démographiques</p>
		<p>Réduire la zone IAU rue des Mésanges pour préserver une plantation de houblon</p>	<p>Voir réponse apportée plus haut</p>
		<p>Formaliser un échéancier d'ouverture des zones AU à l'urbanisation</p>	<p>Une orientation générale de phasage sera rajoutée aux OAP afin de ne permettre l'urbanisation que d'une seule zone dans un premier temps, la deuxième pouvant être réalisée une fois l'opération précédente quasiment achevée.</p>
		<p>Développer la prise en compte des enjeux liés à la trame verte et bleue et l'amélioration des milieux aquatiques des deux ruisseaux présents sur la commune</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété par l'indication des mesures prises en la matière : un espace urbanisé qui reste compact malgré les extensions urbaines programmées, une zone A inconstructible, une marge de recul imposée par rapport aux fossés. Les mesures déjà prises seront également précisées : stabilisation des berges et création d'un bassin de dissipation végétale.</p>
<p>Chambre des métiers</p>	<p>Favorable</p>		

Commune de Batzendorf	Favorable		
Commune de Weitbruch	Favorable		

Au cours de l'enquête publique qui a eu lieu du 18 août au 18 septembre 2017 le dossier a été tenu à disposition du public en version papier et en version numérique à la mairie de Niederschaeffolsheim et à la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Les observations ci-après ont fait l'objet d'une observation notée dans le registre ou d'un courrier remis au cours de l'enquête publique.

L'observation orale faite par M. GRUBER au commissaire enquêteur n'est pas prise en compte puisqu'elle n'a pas fait l'objet d'une inscription au registre et que la demande n'est pas clairement énoncée.

Demandeur	Objet de la demande	Réponse apportée
M. Patrick GEIST	Modifier les articles 7UA, 7UB et 7IAU en augmentant la longueur des bâtiments autorisés sur limite séparative	<p>Cette règle a été motivée dans le rapport de présentation par la nécessité de préserver l'intimité du voisinage en fond de parcelle.</p> <p>Il sera donc tout d'abord précisé que la règle de limitation de la longueur d'adossement sur limite séparative ne s'applique qu'au-delà de la bande 15 mètres (donc en 2^{ème} ligne de construction).</p> <p>En effet une longueur de 5 mètres ne permettant pas l'implantation d'un garage sur limite séparative la règle sera</p>
	Modifier l'article 11IAU en autorisant les toitures plates	En zone IAU les toitures plates ne sont pas interdites

<p>M. Richard KELLER</p>	<p>Supprimer la bande végétalisée entre la zone IAU et la zone d'équipement (UE)</p>	<p>Au vu de certaines remarques faites lors de l'enquête publique la bande végétalisée inconstructible semble tout à fait justifiée dans un but d'éloignement des constructions par rapport aux nuisances acoustiques éventuelles et servent de transition entre les différentes urbanisations de la commune.</p> <p>La bande végétalisée est maintenue</p>
	<p>Déplacer les serres présentes sur ce terrain sur le terrain communal à proximité</p>	<p>Les serres devront être déplacées par leur propriétaire à ses frais au moment des travaux de viabilisation</p>

AU. La délimitation sera rectifiée comme suit

CA. Assurances
100 rue de la République
93000 St Denis



Rectifier de la limite de la zone UB rue des Mésanges

M. André LAUTH	Modifier l'article 7UA pour permettre l'installation d'une pergola sur sa terrasse (hauteur supérieure aux 3 mètres maximum imposés par le PLU)	La terrasse a été édifée avant l'élaboration du PLU et sa présence est actée. Toutefois la pose d'une pergola sur cette terrasse ne respectant pas les règles du PLU elle ne pourra pas être accordée. Au vu de la configuration de la pergola prévue, un déplacement du projet à 3 mètres de la limite serait possible sans modification fondamentale du projet.
Mme Valérie WEIBEL	Supprimer la zone IAU rue des mésanges en raison des nuisances acoustiques des équipements à proximité	Cette demande ne sera pas satisfaite la zone IAU étant justifiée par les projections démographiques. Les nuisances acoustiques seront traitées par la mise en place d'une bande végétale en limite de zone.
M. Marcel GROB	Reclasser la parcelle cadastrée en section 38 n° 220 en zone N au lieu de la zone UB	S'agissant d'un terrain communal mis à disposition des riverains en qualité de jardin d'agrément le classement en zone Ub semble raisonnable. De plus M. GROB nous fait part de ses craintes par rapport à la possibilité de surbattre cette parcelle or l'accès ne répond pas aux normes imposées par la PLU (4 mètres de largeur minimum), aussi ce terrain est inconstructible
M. Jean-Paul BREGER	Modifier l'article 7UB en augmentant la longueur des bâtiments autorisés sur limites séparatives	Cf réponse apporté à la demande de M. Patrick GEIST
Mme THEVENOT	Modifier l'article 11UB pour autoriser les toitures plates	La zone UB étant une zone d'urbanisation relativement récente et comportant pour partie déjà des toitures plates l'article 11UB sera modifié de façon à autoriser les toitures plates
Mme THEVENOT	Aucune demande de formulée	

M. Sébastien MISCHEL	Expliquer le déplacement du panneau d'entrée de ville	Le panneau d'entrée de ville a été déplacé route de Bischwiller pour permettre l'installation de l'écluse
Mme Nicole LAVENN	Agrandir la zone IAU rue des Mésanges	Les zones d'urbanisation future ont été calibrées de façon suffisante pour répondre aux besoins démographiques de la commune. Leur taille a été ajustée afin de ne pas grignoter des espaces naturels et agricoles inutilement.
	Agrandir la zone UB rue de Batzendorf	L'ensemble des profondeurs constructibles en zone UB ont été harmonisées. Augmenter cette profondeur reviendrait à rajouter un potentiel de création de logements qui n'est pas justifié par les besoins démographiques de la commune
M. Christian FAESSEL	Modifier l'article 7UB en augmentant la longueur des bâtiments autorisés sur limites séparatives	Cf réponse apporté à la demande de M. Patrick GEIST
M. Mathieu DAMBACHER	Rectifier le périmètre la zone UA	Cette rectification apparaît justifiée et permet de supprimer une enclave en AC1.
	Modifier l'article 7UA en augmentant la longueur des bâtiments autorisés sur limites séparatives	Cf réponse apporté à la demande de M. Patrick GEIST
	Modifier l'article 11UA pour autoriser les toitures plate	La zone UA étant une zone avec des constructions anciennes il ne semble pas opportun d'autoriser les constructions à toits plats en 1 ^{ère} ligne de construction. Toutefois il est décidé d'autoriser les toitures plates en 2 ^{ème} ligne de construction en zone UA.

M. NONNENMACHER

Modifier l'article 2AC1 pour autoriser la construction d'un bâtiment d'élevage de volailles

Une zone AC ayant été calibrée de manière à permettre la construction de bâtiments d'élevage au sud de la commune il n'y a pas lieu d'autoriser la construction de bâtiments d'élevage en zone AC1

M. Martin LANOIX	Reclasser la parcelle cadastrée en section 34 n° 91 en zone AC1	Il n'y a actuellement pas d'exploitant installé sur ce site. Le demandeur qui exploite le terrain a un fils qui souhaiterait à terme s'installer. La demande sera donc revue lors de l'installation du jeune exploitant agricole à la lumière d'un projet défini.
	Permettre l'évolution des bâtiments agricoles situés sur les parcelles cadastrées en section 1 n° 65 et 66	Le règlement de la zone A permet l'évolution des bâtiments agricoles
M. Gérard LANOIX	Rajouter un emplacement réservé pour créer une liaison entre la rue du Puits et la route de Bischwiller	La rue du Puits n'est pas vouée à accueillir une densification nécessitant son réaménagement ou sa prolongation
	Rajouter un emplacement réservé au niveau du carrefour devant la mairie	L'absence de visibilité à cet endroit permet le ralentissement de la circulation.
	Rajouter un emplacement réservé rue de Batzendorf pour la récupération des eaux pluviales	Un bassin de récupération des eaux pluviales est envisagé mais la matérialisation d'un emplacement réservé fige sa localisation ce qui n'est pas souhaitable. Il est préférable de saisir les opportunités foncières qui se présenteront
	Justifier la superficie des zones à urbaniser et en phaser l'ouverture à l'urbanisation	Cf réponse apportée à la demande de la Sous-Préfecture
	Modifier l'article 7UA et 7UB en augmentant la longueur des bâtiments autorisés sur limites séparatives	Cf réponse apportée à la demande de M. Patrick GEIST

M. Marcel PFISTER	Reclasser les parcelles cadastrées en section 34 n° 59 et 61 entièrement en zone UA	Les parcelles n'étant pas desservies directement par la voirie et par les réseaux elles ne peuvent pas être classées en zone urbaine. De plus ces parcelles sont touchées par un risque de ruissellement des eaux pluviales
M. Marcel CLAUS	Supprimé l'emplacement réservé ER1	L'emplacement réservé ER1 permet de desservir la zone IAU et d'opérer un bouclage avec le route de Bischwiller. Le terrain cadastré en section 6 n° 93 appartenant à la commune pourrait accueillir un équipement d'intérêt général puisque sa largeur permet d'accueillir une construction. Cette justification sera rajoutée au rapport de présentation
M. Antoine MARQUIS	Reclasser la parcelle cadastrée en section 34 n° 26 en zone UB	La parcelle n'étant pas desservie directement par la voirie et par les réseaux elle ne peut pas être classée en zone urbaine. De plus cette parcelle est touchée par un risque de ruissellement des eaux pluviales
M. Mathieu KNAEBEL	Reclasser la parcelle cadastrée en section 38 n° 220 en zone N au lieu de la zone UB	Cf réponse apporté à la demande de M. Marcel GROB
M. Rémy LANOIX	Reclasser les parcelles en section 34 n° 34 et partiellement 35 en zone UB1	Les parcelles n'étant pas desservies par les réseaux elles ne peuvent être classées en zone urbaine.

Annexe 3
publicité

Annonces légales et judiciaires

avec eurologales.com

Enquête publique

ENQUÊTE PUBLIQUE

Elaboration du plan local d'urbanisme de Niederschaffsblohn

Communauté d'Agglomération de Haguenau

Par arrêté du 1er juin 2017, le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Niederschaffsblohn arrêté le 24 novembre 2016.

L'avis de consultation est accessible en ligne sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Communauté d'Agglomération de Haguenau - DUNES - 2 rue des Chevaliers à Haguenau, du lundi au vendredi de 8 h à 12 h et de 13 h à 17 h 30.

Le commissaire-enquêteur ouvre les observations du public : - vendredi 18 août 2017 à la mairie de Niederschaffsblohn de 8 h à 12 h 30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur l'établissement du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Niederschaffsblohn pourront être consignées sur les registres d'enquête déposés au mairie de Niederschaffsblohn et à la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Avis d'appel d'offre



AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

MAIRIE DE SENEBOTTÉ - 06, rue de Lyon - 67660 Senebotté - Tél. 03 88 24 04 00 - Fax 03 88 24 04 01 - E-mail : mairie@senebotte.fr

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Maintenance et exploitation des installations thermiques et électriques des bâtiments communaux de la commune de Senebotté

Commune de Senebotté

- 1. Identifiants de l'opération qui passe le marché : Commune de Senebotté 28, Grand'Rue - 67660 SENEBOTTÉ - Tél. 03 88 24 04 00 - Fax 03 88 24 04 01 - Email : mairie@senebotte.fr
- 2. Type de marché : Marché de fourniture, de génie et de coordination pour les travaux d'entretien et de maintenance des bâtiments communaux.
- 3. Type de marché : Marché de prestation de services.
- 4. Nature et caractéristiques des lots : Marché unique.
- 5. Adresse auprès de laquelle les documents de consultation peuvent être obtenus : - soit par courrier, par demande écrite adressée Monsieur le Maire de la Commune de Senebotté - 28, Grand'Rue - 67660 SENEBOTTÉ - Tél. 03 88 24 04 00 - Fax 03 88 24 04 01 - Email : mairie@senebotte.fr
- 6. Modalités à respecter pour les offres et les candidats : voir le site internet de la commune.
- 7. Critères de sélection des candidats : voir le site internet de la commune.
- 8. Critères de sélection des offres : voir le site internet de la commune.
- 9. Délai de validité des offres : 120 jours.
- 10. Date limite de réception des offres : Mardi 5 septembre 2017 à 11 heures.
- 11. Les renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès de la Mairie de Senebotté : - adresse électronique : Madame SAVIGNY-BORRILLI, Responsable Affaires Municipales - Tél. 03 88 24 04 00 - Adresse technique : Monsieur MARY, responsable technique - Tél. 03 88 24 04 00 - 06. Date d'envoi de présent avis à la publication : Mardi 1er août 2017.

Le Maire, Thierry SCHAAF

Le Maire, Stéphan BOU

ANNONCES LEGALES ET OFFICIELLES

Le journal «Les Dernières Nouvelles d'Alsace» est officiellement habilité à publier les annonces légales et judiciaires pour les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin.

Vie des Sociétés

AVIS AUX SALARIÉS

Destinataire: 28 rue de Orléans - 67660 SENEBOTTÉ Le Mandataire Judiciaire de l'entreprise soumise informe les salariés intéressés des résultats des élections statutaires et dépose au greffe du Tribunal de Grande Instance de STRASBOURG.

AVIS AUX SALARIÉS

Destinataire: 26 route de Belfort - 67660 SENEBOTTÉ Le Mandataire Judiciaire de l'entreprise soumise informe les salariés intéressés des résultats des élections statutaires et dépose au greffe du Tribunal de Grande Instance de STRASBOURG.

AVIS AUX SALARIÉS

Destinataire: 10 Avenue de la Paix - 67660 STRASBOURG Le Mandataire Judiciaire de l'entreprise soumise informe les salariés intéressés des résultats des élections statutaires et dépose au greffe du Tribunal de Grande Instance de STRASBOURG.

IMMOBILIER

Offre réservée aux particuliers

Formularies for real estate advertisement including sections for 'Le texte de votre annonce' and 'Le choix de votre immobilier'.



Vos offres de publicité

Table with pricing for advertising spots: 1 SEMAINE (1 dimanche + le jeudi suivant), 2 SEMAINES (2 dimanches + 2 jeudis), LA LIGNE SUPPLEMENTAIRE, etc.

Votre annonce doit nous parvenir AVANT MERCREDI 16H

Jeudi (avant vendredi - LUNDI) + Dimanche (avant - SAMEDI) + Jeudi (avant - VENDREDI) Toutes les éditions du Bas-Rhin + Haut-Rhin

Votre annonce doit nous parvenir AVANT SAMEDI 12H

Épouse: Anne-Cécile, née le 12/05/1968 à Strasbourg. Téléphone: 03 88 21 56 51. Fax: 03 88 21 56 52.

Annonces légales et judiciaires

www.annonces-legales.com

ANNONCES LEGALES ET OFFICIELLES

Le journal « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » est officiellement habilité à publier les annonces légales et judiciaires pour les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin.

Vos contacts :
Tél : 03 88 21 56 95 - Fax : 03 88 21 56 40 - dn@annonces-legales.com
Et tous autres en agence locale.

Seule l'édition du 23 décembre 2016 relatif aux sociétés est une modalité de publication des annonces judiciaires et légales, en la forme de la loi de réforme judiciaire en matière de l'article 2, le prix de publication est de 1,41 € HT pour l'année 2017.

3^e Département de la Seine-Saint-Denis
Direction Départementale des Territoires

AVIS

Modification des statuts de l'Association Française des Étudiants de l'Université de la Sorbonne

Par arrêté préfectoral en date du 14 juillet 2017, le Préfet de l'Académie Française Université de la Sorbonne a autorisé l'Association Française des Étudiants de l'Université de la Sorbonne à modifier ses statuts. Le présent arrêté est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de PARIS le 14 août 2017.

ENQUÊTE PUBLIQUE

Élaboration du plan local d'urbanisme de Metz-en-Argonne

Communauté d'Agglomération de Haguenau

Par arrêté du 1^{er} juin 2017, le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a autorisé l'élaboration de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Metz-en-Argonne. Le présent arrêté est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de HAGUENAU le 14 août 2017.

Le présent arrêté est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de HAGUENAU le 14 août 2017.

Le présent arrêté est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de HAGUENAU le 14 août 2017.

Le présent arrêté est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de HAGUENAU le 14 août 2017.

Le présent arrêté est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de HAGUENAU le 14 août 2017.

Le présent arrêté est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de HAGUENAU le 14 août 2017.

Le présent arrêté est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de HAGUENAU le 14 août 2017.

Le présent arrêté est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de HAGUENAU le 14 août 2017.

Le présent arrêté est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de HAGUENAU le 14 août 2017.



Adresse de l'Agence : 2, rue de France - 67000 Strasbourg
Immobilière 3F Grand Est
Groupe Actis Immo
Objet de l'annonce : Acquisition de biens immobiliers
Régime foncier : Propriété
Date de l'annonce : 14 août 2017

Les présentes annonces sont destinées à informer les candidats potentiels de la possibilité de participer à la vente de biens immobiliers.
Régime foncier : Propriété
Date de l'annonce : 14 août 2017

Les présentes annonces sont destinées à informer les candidats potentiels de la possibilité de participer à la vente de biens immobiliers.
Régime foncier : Propriété
Date de l'annonce : 14 août 2017

AVIS AUX SALARIÉS

de l'entreprise SARL VALENTINO PRESTA (NP)

Le présent avis est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de PARIS le 14 août 2017.

AVIS

Objet de l'annonce : Vente de biens immobiliers
Régime foncier : Propriété
Date de l'annonce : 14 août 2017

AVIS AUX SALARIÉS

de l'entreprise SARL L'ÉQUIPE DE NUIT

Le présent avis est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de PARIS le 14 août 2017.

AVIS AUX SALARIÉS

de l'entreprise SARL U-D-ONE

Le présent avis est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de PARIS le 14 août 2017.

AVIS AUX SALARIÉS

de l'entreprise SARL AFFAIRES DE FEMMES

Le présent avis est inséré au Journal Officiel de la République Française du 14 août 2017 et publié par voie d'affichage dans la commune de PARIS le 14 août 2017.

AVIS D'ATTRIBUTION

Objet de l'annonce : Attribution de biens immobiliers
Régime foncier : Propriété
Date de l'annonce : 14 août 2017

Abonnez un proche... et choisissez les cadeaux !



Renseignez-vous vite au 03 88 21 56 78



Adresse de l'Agence : 2, rue de France - 67000 Strasbourg
Immobilière 3F Grand Est
Groupe Actis Immo
Objet de l'annonce : Acquisition de biens immobiliers
Régime foncier : Propriété
Date de l'annonce : 14 août 2017

Les présentes annonces sont destinées à informer les candidats potentiels de la possibilité de participer à la vente de biens immobiliers.
Régime foncier : Propriété
Date de l'annonce : 14 août 2017

Les présentes annonces sont destinées à informer les candidats potentiels de la possibilité de participer à la vente de biens immobiliers.
Régime foncier : Propriété
Date de l'annonce : 14 août 2017

agricole et viticole

Espace Européen de l'Entreprise
6 rue de La Haye - CS 90045 - Schiltigheim
67014 STRASBOURG Cedex
Tél. 03 88 56 90 70 - Fax 03 88 56 90 71

Cet avis paraîtra dans nos éditions du 4 et 25 août 2017

En cas de renseignement, veuillez appeler Mme NEFF Caroline au 03 88 56 90 70
ou adressez un courrier à Mme ROSELMAC Sandra - s.roselmac@est-agricole.com

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE HAGUENAU**

**Elaboration du plan local d'urbanisme de
NIEDERSCHAEFFOLSHEIM
Enquête publique**

Par arrêté du 1^{er} juin 2017, le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM arrêté le 24 novembre 2016.

M. Paul BOUCHET a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement (DUHE) - et à la mairie de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM, où chacun peut prendre connaissance du dossier, **du vendredi 18 août 2017 au lundi 18 septembre 2017 inclus** aux jours et heures habituels d'ouverture à savoir :

- Communauté d'Agglomération de HAGUENAU - DUHE - 2 rue des Chevaliers à HAGUENAU.

Du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30.

- Mairie de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30.

Le vendredi de 14h à 18h.

Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique en à la Communauté d'Agglomération de HAGUENAU - DUHE - et à la mairie de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM aux mêmes jours et heures que ci-dessus.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.niederschaeffolsheim.fr

Le commissaire-enquêteur recevra les observations du public :

- **Vendredi 18 août 2017 à la mairie de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM de 8h30 à 12h30.**

- **Vendredi 25 août 2017 à la mairie de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM de 15h à 18h.**

- **Judi 7 septembre 2017 à la mairie de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM de 9h30 à 12h30.**

- **Mercredi 13 septembre 2017 à la DUHE - 2 rue des Chevaliers à HAGUENAU de 14h à 17h.**

- **Lundi 18 septembre 2017 à la mairie de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM de 15h à 18h.**

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM pourront être consignées sur les registres d'enquête déposés en mairie de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM et à la Communauté d'Agglomération de HAGUENAU. Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur au siège de la Communauté d'Agglomération - 64 route de Strasbourg - BP 90044 - 67504 HAGUENAU Cedex, ou par courriel à l'adresse suivante : environnement-urbanisme@agglohaguenau.fr.

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Fernand VIERLING, Maire de Niederschaeffolsheim, certifie par la présente que l'arrêté ordonnant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Niederschaeffolsheim a été affichée en mairie du 1^{er} août au 18 septembre 2017 inclus.

Le Maire,



Fernand VIERLING



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

Affaire suivie par : Véronique SCHULTZ
Tél. : 03.88.90.67.71
Fax : 03.88.90.68.43
Mél : veronique.schultz@agglo-haguenau.fr

Nos réf. : DUHE-2017-10-06-13942

Objet : PLUi du Val de Moder - mise à jour n° 1

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Jean-Lucien NETZER, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, certifie par la présente que l'arrêté de mise à jour n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val de Moder a été affiché au panneau d'affichage des publications de la CAH du 4 septembre au 4 octobre 2017 inclus.

Pour le Président et sa délégation,
Le Vice-Président.

Jean-Lucien NETZER

Commune de Niederschaeffolsheim

Bulletin d'information LIAISON

Madame, Monsieur,
Chers Concitoyens,

Sommaire :

- Mot du Maire
- Délibérations adoptées
- Vœux aux nouveaux arrivants
- Concours maisons fleuries
- Stage « Energie Foot »
- Nettoyage de printemps
- La commune s'équipe
- A l'écoute du Cercle St Michel
- Les finances communales
- PLU : Enquête publique
- Marche de printemps des Sapeurs pompiers
- Les grands anniversaires
- Noces d'Or
- Du sport au programme

Le printemps de cette année a été marqué par la campagne électorale, présidentielle puis législative. La campagne pour la présidentielle a été longue voire trop longue. Commencée l'année dernière par les primaires de deux partis alternativement au pouvoir, elle a aligné une pléthore de candidats. Remarquable et carrément impensable avant les élections, était le changement radical de l'échiquier politique issu du scrutin. Le dégagisme, terme popularisé par un élu national, a en effet rejeté les caciques des partis, les professionnels de la politique pour plébisciter des nouveaux venus, apportant des nouvelles idées, des nouveaux espoirs pour un électorat désenchanté ou désabusé.

A l'échelon local et dans notre commune en particulier lors de l'élection présidentielle, les électeurs n'ont cependant pas bouleversé l'ordre électoral établi depuis quelques années. Le Front national est arrivé en tête dans toutes les communes. Il s'agit d'un vote contestataire contre les étrangers, les migrants mais mêlant pêle-mêle les réfugiés politiques et les immigrants économiques, contre la réduction des services publics et la disparition des petits commerces de nos villages et enfin contre l'Europe, source de nos maux économiques.

Les législatives dans notre circonscription ont elles aussi été marquées par une profusion de candidats, les uns connus, les autres ignorés des électeurs, et un net recul de la participation. Dans notre commune nous n'avons pas connu de vote iconoclaste. A la différence des communes plus importantes, les électeurs ont préféré voter pour l'élu local. Est-ce la crainte de l'inconnu ou du changement qui a guidé leur choix ?

En attendant que le gouvernement légifère sur les propositions électorales, je vous souhaite de bonnes vacances.

Le Maire
Fernand Vierling



Les horaires d'ouverture de la Mairie

Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30
et le vendredi de 8h30 à 12h30 et 14h00 à 18h00
tél. 03 88 73 84 66 - fax 03 88 73 88 68

Permanence du Maire et des adjoints

Tous les lundis à partir de 20h15
- Prière de s'annoncer au préalable au secrétariat de la Mairie -
Email : info@niederschaeffolsheim.fr
Site internet : www.niederschaeffolsheim.fr

Elaboration du plan local d'urbanisme de Niederschaeffolsheim Enquête publique

Par arrêté du 1er juin 2017, le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Niederschaeffolsheim arrêté le 24 novembre 2016.

Monsieur Paul BOUCHET a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera à la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement (DUHE) - et à la mairie de Niederschaeffolsheim, où chacun peut prendre connaissance du dossier, du **vendredi 18 août 2017 au lundi 18 septembre 2017 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture à savoir :**

- Communauté d'Agglomération de Haguenau – DUHE – 2 rue des Chevaliers à Haguenau
du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30.
- Mairie de Niederschaeffolsheim
du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30
le vendredi de 14h à 18h

Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique à la Communauté d'Agglomération de Haguenau – DUHE – et à la mairie de Niederschaeffolsheim aux mêmes jours et heures que ci-dessus. Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.niederschaeffolsheim.fr

Le commissaire-enquêteur recevra les observations du public :

- Vendredi 18 août 2017 à la mairie de Niederschaeffolsheim de 9h30 à 12h30,
- Vendredi 25 août 2017 à la mairie de Niederschaeffolsheim de 15h à 18h,
- Jeudi 7 septembre 2017 à la mairie de Niederschaeffolsheim de 9h30 à 12h30,
- Mercredi 13 septembre 2017 à la DUHE – 2 rue des Chevaliers à Haguenau de 14h à 17h,
- Lundi 18 septembre 2017 à la mairie de Niederschaeffolsheim de 15h à 18h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Niederschaeffolsheim pourront être consignées sur les registres d'enquête déposés en mairie de Niederschaeffolsheim et à la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur au siège de la Communauté d'Agglomération – 84 route de Strasbourg – BP 50244 – 67504 HAGUENAU Cedex, ou par courriel à l'adresse suivante : environnement-urbanisme@agglohaguenau.fr.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Communauté d'Agglomération de Haguenau (DUHE)



MARCHE DE PRINTEMPS DES SAPEURS POMPIERS

L'Amicale des sapeurs pompiers de Niederschaeffolsheim a organisé sa deuxième marche de printemps dimanche 7 mai 2017. Par un temps pluvieux les marcheurs n'ont pas hésité à parcourir une dizaine de kilomètre. Les habitués de cette rencontre ont répondu présent. Ils étaient au nombre de 166 dont des groupes comme : les Amis de la nature avec 26 parti-

cipants, la famille Gangloff avec 12 participants et les plus âgés Raymond Lanoix et Jacqueline Keller. Les marcheurs ont pu prendre leur déjeuner à la salle festive, lieu du rassemblement, avec le menu traditionnel du poulet frites.

